

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

WR

= 1.1.2 Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

WA

= 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

I+U

= 2.1 zulässige Zahl der Vollgeschosse

II-IV

= Mindest- und Höchstgrenze

0.4

= 2.2 GRZ Grundflächenzahl

0.8

= 2.3 GFZ Geschoßflächenzahl

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

o  
TERRASSEN-  
BAUWEISE

= 3.1 offene Bauweise

= Terrassenbauweise

Δ

= 3.11 Nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

## 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

463

= 5.1 geplante Hauptverkehrsstraße

463

= 5.2 überörtliche Hauptverkehrsstraße

=

Anbaufreie Zone 16 m von Hauptverkehrs-  
straße

## 6. Verkehrsflächen

—

= 6.1 Straßenverkehrsflächen

P

= 6.2 Öffentliche Parkflächen

—

= 6.3 Straßenbegrenzungslinien

V

= Verkehrsgrünflächen

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen

W

= Wasserbehälter

Δ

= Trafostation

## 8. Grünflächen



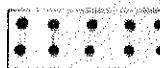
= Trafostation

### 2. Grünflächen



= Spielplatz

### 12. Flächen für die Forstwirtschaft



= Flächen für Forstwirtschaft

### 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



= 13.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

GGA

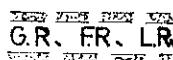
= Gemeinschaftsgaragen

GA

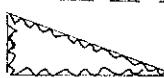
= Garagen

LADEN

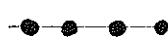
= 13.2 Bewirtschaftungsbetriebe u. Läden



= 13.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



= 13.4 von jeglicher Sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Flächen



= 13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



= 13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



= 13.8 Firstrichtung



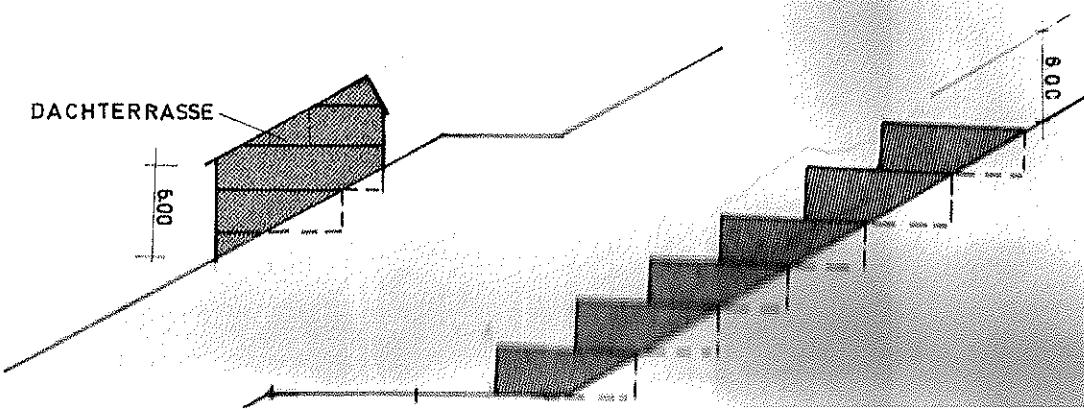
= 13.9 Strukturrichtung

### Ergänzende Bebauungsvorschriften

§ 1

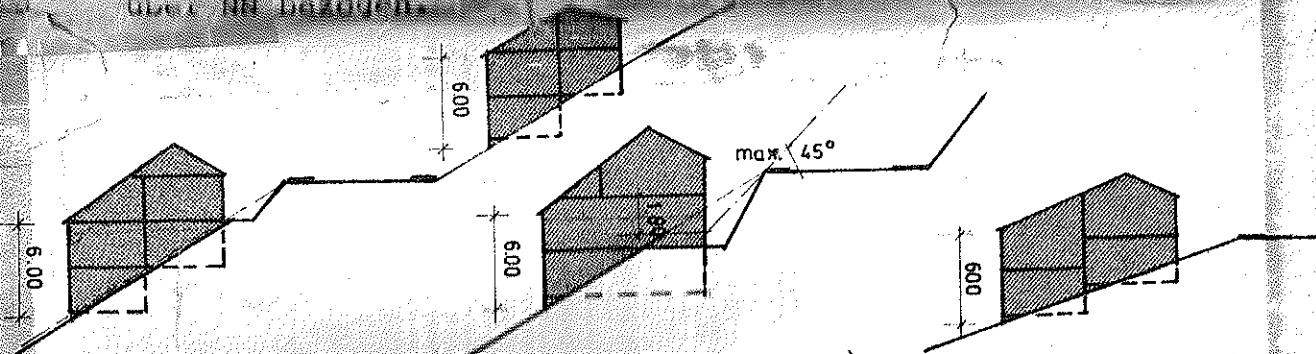
- Am höchsten talseitigen Berührungs punkt der Gebäude mit dem natürlich gewachsenen Gelände darf die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut nicht mehr als 6.00 m über dem Gelände liegen und nach Fertigstellung der Außenanlagen nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

(Höhe Gelände - Traufkante max. 6.00 m siehe Systemskizzen)



2. Bei je zulässigem Geschoss erhöht sich bei III und IV geschossiger Bauweise, das Maß um max. 2,75 m je Geschoss.

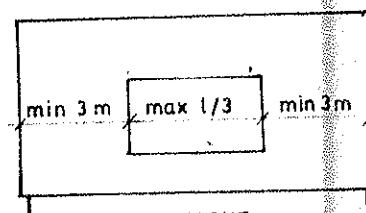
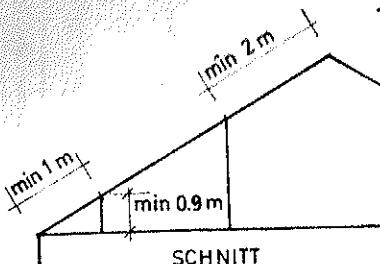
3. Die im Bebauungsplan angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen stellen lediglich Richtmaße dar. Die Höhenlage ist auf Oberkante Dachfirst (Höhenlage zum Wasserbehälter mit 721,78 m über NN bezogen).



## II. Örtliche Bauvorschriften

### § 1

#### Dächer und Dachaufbauten



SCHNITT

DACHANSICHT

1. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, als einhüftige Satteldächer innerhalb der zulässigen Dachneigung mit bergseitigem First und als Flächdächer nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.
2. Walmdächer sind nicht zugelassen. Bei Winkelhäusern ist der untergeordnete Bauteil abzuwalmen.
3. Dachaufbauten sind unzulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster (Dachflächenfenster) bis zu 1,5 qm in der Ansichtsfläche sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfenster darf jedoch die Fläche von 5 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.
4. Die Dacheindeckung ist bei Satteldächern in Pfannen, Ziegeln oder Kurzwellplatten, dunkelengobiert vorgeschrieben. Bei Flachdächern richtet sich deren Ausführung nach den konstruktiven Merkmalen; diese Dächer sind nach Möglichkeit ebenfalls in dunkler Farbe auszuführen.
5. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind entsprechend der in den Systemskizzen angegebenen Mindest- und Höchstmaße auszuführen.

### § 2

#### Garagen

1. Garagen sind wahlweise

1. im Hauptgebäude unterzubringen
2. an das Gebäude mit gemeinsamer Dachfläche anzubauen
3. auf der für Garagen ausgewiesenen Fläche unterzubringen
4. in begründeten Sonderfällen sind Ausnahmen zulässig

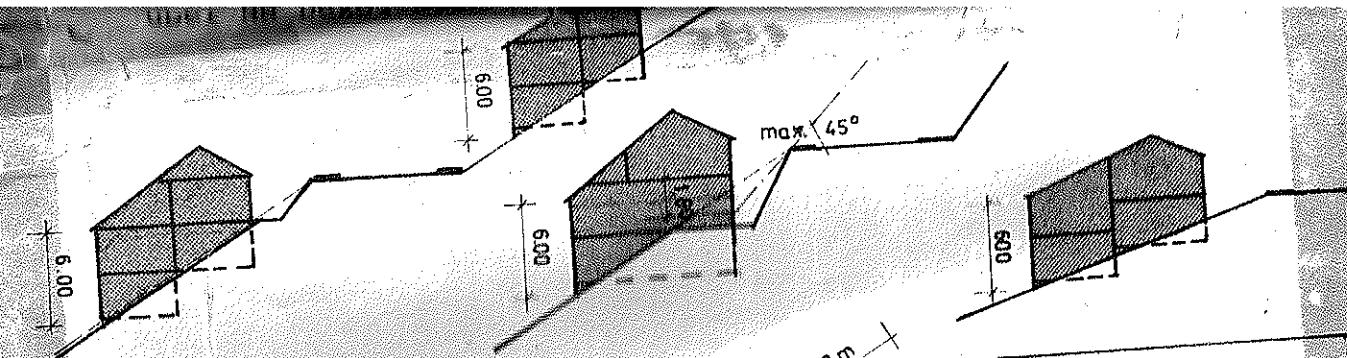
2. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

Stellplätze und Garagen dürfen parallel zu Straße erstellt werden.

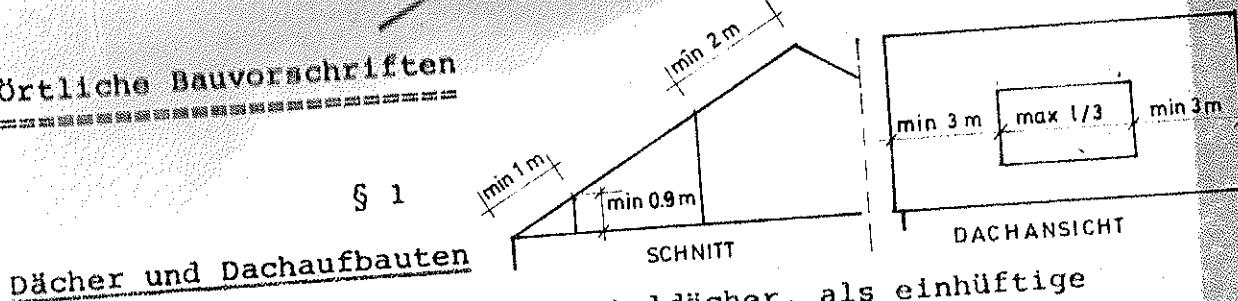
### § 3

#### Einfriedigung und Grundstücksgestaltung

1. Sockelmauern sind nur bis 0,30 m zulässig. Sie müssen aus Beton oder



## II. Örtliche Bauvorschriften



- Dächer und Dachaufbauten**
1. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, als einhüftige Satteldächer innerhalb der zulässigen Dachneigung mit bergseitigem First und als Flachdächer nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.
  2. Walmdächer sind nicht zugelassen. Bei Winkelhäusern ist der untergeordnete Bauteil abzuwalmen.
  3. Dachaufbauten sind unzulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster (Dachflächenfenster) bis zu 1.5 qm in der Ansichtsfläche sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfenster darf jedoch die Fläche von 5 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.
  4. Die Dacheindeckung ist bei Satteldächern in Pfannen, Ziegeln oder Kurzwelplatten, dunkelengobiert vorgeschrieben. Bei Flachdächern richtet sich deren Ausführung nach den konstruktiven Merkmalen; diese Dächer sind nach Möglichkeit ebenfalls in dunkler Farbe auszuführen.
  5. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind entsprechend der in den Systemskizzen angegebenen Mindest- und Höchstmaße auszuführen.

§ 2

## Garagen

1. Garagen sind wahlweise

1. im Hauptgebäude unterzubringen
2. an das Gebäude mit gemeinsamer Dachfläche anzubauen
3. auf der für Garagen ausgewiesenen Fläche unterzubringen
4. in begründeten Sonderfällen sind Ausnahmen zulässig

2. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Stellplätze und Garagen dürfen parallel zu Straße erstellt werden.

§ 3

## Einfriedigung und Grundstücksgestaltung

1. Sockelmauern sind nur bis 0.30m zulässig. Sie müssen aus Beton oder Natursteinen hergestellt sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf straßenseitig 1.00m nicht überschreiten.