






TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BBauG festgesetzt:

- 1) das gesamte Plangebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
Ausnahme i.S.v. (3) des § 4 BauNVO sind zugelassen
(Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO, erster Abschnitt)
- 2) a) die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z.B. 2) zwingend.
b) die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0.4
(Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
c) die Geschoßflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GFZ = 0.7
- 3) die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet
(Bauweise gem. BauNVO, dritter Abschnitt)
- 4) die Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (z.B.: Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des U.G. zugelassen werden.
Eine Begehbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom O.G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.
- 5) Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m, bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude).
- 6) Die Gebäudehöhe (v. fert. Gelände bis O.K. Dachrinne)
~~für 1-gesch. Bebauung mit max. 3,75 m~~
~~für 1 1/2-gesch. Bebauung mit max. 4,50 m~~
für 2-gesch. Bebauung mit max. 7,50 m AU DER STRASSESEITE (K776)
~~für 3-gesch. Bebauung mit max. 9,00 m~~ BLOCK QUER Z. STRASSE
8.50 m IM MAX.
- 7) Die Dachform soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt
 - a) ~~für 1-gesch. Bebauung als Satteldach mit/ohne Kniestock ca.~~
~~cm Höhe und ca. Dachneigung ohne Dachaufbauten~~
 - b) ~~für 1 1/2-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca.~~
~~cm Höhe (gemessen bis O.K. Kniestockpfette) und ca. Dach-~~
~~neigung. Dachaufbauten sind zusammenhängend auszubilden und dür-~~
~~fen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.~~
 - c) für 2- und 3-gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. 34°
Dachneigung ohne Dachaufbauten.
Für 1-gesch. Garagen als Satteldach ca. 30° Neigung oder als

- 8) die Grundrisform der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2:3
- 9) die Nachweis- und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaues durch Einzelzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 (1) RGaO vorgesehen wird)
- 10) die äußere Gebäudegestaltung insoweit als
- bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaussenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 20cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engobiert und
 - für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
 - die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.
 - Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
 - Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.
- 11) Die Einfriedigung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Wegen ist als einfacher Holzzaun (Schräg- oder Scherenzaun) auszuführen. Der Zaun selbst ist durchlaufend herzustellen, das heißt, die Herstellung von Zwischenpfeilern ist zu unterlassen. Die Sockelmauer ist als Sichtbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen. Die Höhe des Scherenzauns ist mit 0,70 m festgesetzt, so daß eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschritten wird. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen können mit Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenstützen sind bei beiden Zaunarten ausschließlich Stahlrundstützen vorzusehen.

Legende

Baulinie (zwingend)	
Baugrenze (nicht zwingend)	
Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)	
Öffentliche Grünflächen (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 8)	
Grenze des Plangebiets	