

# Teil B

## Textliche Festsetzungen

### 1. Grundstücksnutzung

- 1.1 Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO sind nur zulässig, wenn die Wohnfunktion und die Dimensionierung der Verkehrsflächen es erlauben.
- 1.2 Die Freiflächen dürfen nicht zu gewerblichen oder Werbezwecken genutzt werden.

### 2. Bauweise und überbaubare Flächen

- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen können das nach § 17(1) BauNVO und diesen Festsetzungen zulässige Maß der Nutzung einschränken.

### 3. Höhe der Gebäude

- 3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude beträgt max. 6,0 m in reinen Wohngebiet (WR) und 6,50 m in allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zur Traufkante, gemessen von der Oberkante Straßenbefestigung aus.
- 3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Garagen und Nebengebäude beträgt 2,80 m an der Torseite.
- 3.3 Die Sockelhöhe ist mit max. 1,50 m über Oberkante Straßenbefestigung festgesetzt.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Baukörper darf zwei nicht überschreiten.

### 5. Sonstiges

- 5.1 Dächer
  - 5.1.1 Dachneigung der Wohngebäude: 25° - 45°
  - 5.1.2 Dachform : Satteldach  
Walmdach  
Krüppelwalmdach  
Dachgauben sind zugelassen.
  - 5.1.3 Die Dachdeckung ist mit Dachsteinen oder Schindeleindeckung in schiefergrau oder ziegelrot auszuführen.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedung auf der Straßenseite darf 1,50 m nicht übersteigen.
- 5.3 Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 5.4 Garagen und Nebengebäude sind nur zulässig:
  - a) In der seitlichen Bauflucht bzw. dahinter und innerhalb der Baugrenzen im Zusammenhang mit Wohngebäuden.
  - b) im Kellerbereich
  - c) Wenn sie im Grenzbereich des Grundstückes liegen, müssen sie an ihrer Zufahrtsseite in der gleichen Flucht liegen und an der Oberkante ihres Dachanschlusses gleiche Höhe haben.
  - d) Es dürfen nicht mehr als zwei Garagengebäude zusammengebaut bzw. keine Nebengebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 10,00 m errichtet werden.
  - e) Pro Grundstück darf nicht mehr als ein Garagengebäude oder ein Nebengebäude errichtet werden.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Pflanzenbindung - auf jeder Parzelle ist mind. 1 Laubbaum heimischer Art je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 6.2 Das Regenwasser der Dachentwässerungen der Gebäude ist im Gelände auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.3 Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. ist eine Entwässerung durch Versickerung innerhalb des Grundstückes zu gewährleisten.