

Textfestsetzungen:

Besondere Vorschriften:

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429). Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4,00 m betragen. An der Straße parallel zur Bundesbahn sind Hausgruppen zulässig, welche eine Länge von ca. 20,00 m nicht überschreiten dürfen. Im übrigen Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellung der Gebäude zur Baulinie:

~~Die in der zeichnerischen Darstellung nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.~~

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei zweistöckigen Gebäuden sind zusätzlich Kellergaragen nicht zulässig.

Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,00 m, von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Größe unterzuordnen.

Firstichtung und Geschoßzahl:

Die Firstichtung und einzuhaltende Geschoßzahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Bei den eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoss (Kellergeschoss) als Wohngeschoss ausgebildet werden. Freistehende Untergeschosse, die nicht als Wohngeschosse ausgebildet werden, sind nicht zulässig. Bei den zweistöckigen Gebäuden sind ebenfalls freistehende Untergeschosse nicht zulässig.

Dachneigung:

~~Bei einstöckigen Gebäuden zwischen 40° und 50°.~~

~~Bei zweistöckigen Gebäuden zwischen 40° und 45°.~~

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist bei beiden Haustypen mit Rücksicht auf die bereits vorhandene gleichartige Bebauung möglich.

Dacheindeckung:

~~Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.~~

Kniestock:

Der Kniestock darf bei einstöckigen Gebäuden höchstens 0,80 m plus Fußpfette und bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 0,30 m betragen.

Einfriedungen und Vorgartengestaltung:

Grundstückseinfriedungen entlang der Straße sind als 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten (schmiedeeiserne Geländer u.dgl.) bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 1,20 m zulässig. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um 0,30 m überragen. Die Errichtung von höheren Abgrenzungen (Mauern, Zäune u.dgl.) ist erst hinter den Baulinien bz. Baugrenzen in einer Höhe von höchstens 1,80 m möglich. Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen mit Bäumen und Büschen zu gestalten und dürfen nicht als Nutzgärten Verwendung finden.

Ausnahmen:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- b) der Über- u. Unterschreitung der Baulinien um höchstens 1,00 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,00 m (x)
- c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie bzw. Baugrenze, sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- d) der Verringerung der Geschoszahl,
- e) der Verringerung der Dachneigung,
- f) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,00 m sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4,00 m Grenzabstandes nicht möglich ist.

(x) Diese Ausnahme bezieht sich nur auf Gebäudeteile.