

## T E X T T E I L :

( Maßge der Lageplan des Reg.Verm.Rat a.D. Irtenkauf vom . 5..Juni . . . . 1962.

Aufgrund von § 9 Abs. 1 BBauG., in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 6.5.1962, werden für das im Lageplan violett bandierte Gebiet folgende Festsetzungen erlassen:

### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Nach § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO wird das Gebiet " Im Kreusslen " als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 ~~2. Abs.~~ 6 BauNVO sind landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen. Durch diese Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 4, 12, 13 und 14 der BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 17 der BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)	eingeschoßig	zweigeschoßig
	0.3	0.35

Die im Lageplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

### § 2 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet offene Bauweise festgesetzt.

### § 3 Gebäudeabstände

Der seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 3.00 m

### § 4 Gebäudehöhen

1. Sichtbare Gebäudehöhen, gemessen vom endgültigen Geländeschnitt bis Oberkante Dachrinne darf bei einstöckiger Bebauung nicht mehr als 4.50 m, bei einstöckiger mit Kniestock nicht mehr als 4.00 m und bei zweistöckiger Bebauung nicht mehr als 6.50 m betragen. Geländeauffüllungen oder Abtragungen müssen Rücksicht auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke nehmen.
2. Kniestöcke bis 75 cm Höhe sind nur an den dafür bezeichneten Stellen zulässig.

### § 5 Dächer und Dachaufbauten

1. Die Hauptgebäude sind mit ziegelgedeckten Satteldächern zu versehen, deren Neigung 25° - 30° bzw. 45° betragen muß.
2. Dachaufbauten sind bei den 45° Dächern zulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster von maximal 0.5 qm Größe können bei den 30° Dächern in beschränkter Zahl zugelassen werden.

### § 6 Garagen und Nebenanlagen

1. Die Garagen für die Gebäude sind im Untergeschoß derselben oder auf den dazu vorgesehenen Flächen zu erstellen und mit Flachdächern bis zu 8° Neigung zu versehen.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO z.B. Garage, Geschirrhütten usw. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen) nicht zulässig.

### § 7 Äußere Gestaltung

1. An den Außenseiten sind die Baustoffe mit ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen (Mauerziegel, Naturstein, Holz, Beton) . Im übrigen sind die Gebäude zu verputzen oder zu schlämmen.
2. Die Farbgebung soll sich harmonisch der Umgebung anpassen und grelle Farben vermieden werden.
3. Bei Balkonbrüstungen und Vordächern sind auffallende Farben zu vermeiden.

### § 8 Einfriedungen.

1. Die Vorgärten entlang den Straßen sind mit einfachen Holzzäunen oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steinbefassungen einzufrieden. Für die übrigen Einfriedungen können Drahtzäune bis zu 1.20 m vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1.20 m nicht übersteigen.

2. Sockelmauern sind aus Naturstein oder Sichtbeton (Waschbeton oder Einkornbeton) herzustellen.

*Genehmigt*