TEXTTEIL:
==========

1. Allgemeine Angaben

1.1 Dem Bebauungsplan liegen die Quer- und Längsschnitte sowie ein Höhenplan der öffentlichen Verkehrsflächen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BBauG und BauNVO 1968)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 9 (1)1a u.§ 4 BauNVO)

2.1.2 Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 9 (1) 1a BBauG und § 19 BauNVO) ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

2.2.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ, § 9 (1) 1a BBauG und § 20 BauNVO) ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

2.2.3 Die Zahl der Vollgeschoße (§ 9 (1) 1a BBauG und § 17 (4)BauNVO) ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)

2.3.1 Offene Bauweise (O, § 9 (1) 1b BBauG und § 22 BauNVO)

2.3.2 Die Strukturrichtung (Firstrichtung) der Hauptgebäude ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

2.3.3 Teile der Wohngebäude dürfen über die Baugrenzen oder Baulinien vortreten, sofern die Länge des Bauteiles nicht mehr als 7 m und die Tiefe des vortretenden Bauteiles nicht mehr als 0,50 m betragen (§ 23 (2) und (3) BauNVO). **Ein Zurückspringen von Gebäudeteilen ist im gleichen Umfang zulässig.**

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)

2.4.1 Die Garagen (Stellplätze) sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere ~~xxxxxxxxxx~~ Garagen können im unmittelbaren Anschluß an die festgesetzten Flächen, auch auf der nicht überbaubaren Fläche, in der festgesetzten Form zugelassen werden. Ausnahmsweis können die weiter erforderlichen Garagen auch auf der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn die Festsetzung nach Satz 2 **nicht eingehalten werden kann.**

Enthält der Lageplan keine Festsetzung für Garagen (Stellplätze), dann sind diese auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

2.4.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Höhenbeschränkung

Die max. Traufhöhen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten

	talseitig	bergseitig
1 - geschossig	4,50 m	3,00 m
2 - geschossig	6,50 m	5,60 m

3.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind nach den vorzulegenden Geländeschnitten so einzuplanen, daß die Höhenbeschränkungen eingehalten werden.

3.3 Dachform

Die Wohngebäude sind im gesamten Geltungsbereich mit Satteldächern zu bauen. ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~. Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden zulässig deren vorgeschriebene Dachneigung 40° beträgt. Kommen Dachaufbauten zur Ausführung, dann sind sie bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig und dürfen nicht bis zum Hausgrund vorgesetzt werden. **Kniestöcke sind bis 30 cm über der Oberkante-Decke zulässig.**

3.4 Dachneigung

Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt (Nutzungsschablone). Abweichungen davon sind um 5% zulässig.

3.5 Dachdeckung

Die Wohngebäude sind mit braunroten Pfannen einzudecken.

3.6 Gebäudeaußenseiten

Die Gebäudeaußenseiten sind in hellen Farbtönen zu halten. Das Untergeschoß ist in Material oder Farbe gegenüber dem Erdgeschoß abzusetzen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu unterlassen. Sind sie nicht zu vermeiden und liegt der Höhenunterschied über 1 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind sie genehmigungspflichtig (§ 111 (2) 2 LBO in Verbindung mit § 89 (1) 23 LBO).

3.8 Abgrenzung der Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Betonrandsteinen) ab, die von der Gemeinde als Bestandteil der Verkehrsanlage angebracht werden.

3.9 Einfriedigungen und Stützmauern

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen nur in folgender Form zulässig.
a) Lebende Hecken und Sträucher bis 1,20 m Höhe,
b) Sockelmauern bis 0,30 cm Höhe.

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Stützmauern grundsätzlich nicht zulässig.

3.10 Garageneinfahrten

Garageneinfahrten sind zu befestigen und so anzulegen, daß anfallendes Wasser nicht auf die Straße fließt.

3.11 Garagen

Garagen sind mit Flachdächern bis 2 % Neigung ohne Dachvorsprung mit einer Gesamthöhe von 2,75 m herzustellen.