

8. FESTSETZUNGEN

8.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bestimmte Nutzungen, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, wurden insoweit ausgeschlossen, als sie den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes stören könnten.

Zur Wahrung der dem Siedlungsrand angepaßten Bau- und Nutzungsstrukturen wird die Zahl der Wohnungen je Ortsteil und Wohngebäude bei einem Vollgeschoß auf zwei und bei zwei Vollgeschossen auf max. 3 Wohnungen begrenzt.

Hierbei war auch zu werten, daß die gewählte Erschließungsform und die vorhandenen Zufahrtsverhältnisse eine intensivere Nutzung dieses Areals nicht gestatten.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten offenen Bauweise wurde nach Wertung der möglichen Grundstücksgrößen die Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,4 und die Geschoßflächenzahl zwischen 0,5 und 0,7 festgesetzt.

Um eine nicht gewünschte, stärkere Versiegelung zu vermeiden, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ nicht zugelassen.

Die südliche Randzone des Baugebietes wird zur Minderung der Fernwirkung der Gebäude auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Im Hinblick auf die bereits bestehende eingeschossige Festsetzung im angrenzenden Baubereich entlang des Höhenweges wurde auch der Übergang zu diesem Baugebiet nur eingeschossig freigegeben.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse werden max. Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf das natürliche Gelände und zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildung auch auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, festgesetzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird gemäß den laut Baugestaltungsplan zugrundegelegten freistehenden Einfamilienhäusern die offene, in der nur Einzelhäuser bzw. auch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Auf eine zwingende Festsetzung von Firstrichtungen bzw. Hauptbaukörperstellungen wurde bis auf den südlichen Außenrand verzichtet. Hier wurden die Firstrichtungen traufständig zum Außenbereich hin festgelegt, um eine möglichst geringe Fernwirkung der Gebäude zu erhalten.

Durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen ist es nahezu auf allen Grundstücken möglich, auch solare Techniken zur Energieversorgung der Gebäude auf den Dachflächen unterzubringen.