

4) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
(Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20. Dezember 1963 (BGBl. I 1969 S. 11).

1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)

Einstellplätze sind als offene Anlagen anzulegen; Einfriedigungen oder Tore dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Wurden zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden; in begründeten unannehmlichen z.B. Hanganschnitte, steile Böschungen usw. sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von diesem Abstandsmaß zulässig. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 8,0 m beträgt.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) -> soll gestrichen werden!

Nebenanlagen sind bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m zulässig; auf den im Bebauungsplan grün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 a BBauG)
(Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses -Untergeschoss-, sofern sich diese Bauweise aus den Geländeverhältnissen ergibt, zu Wohnzwecken gemäß § 31 (1) BBauG in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhen sind bei den bergseitig der Erschließungsanlagen vorgesehenen Gebäuden über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der Grundstücke und an der hinteren Gebäudelinie, bei den talseitig angeordneten Gebäuden über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der Baugrundstücke und an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

4) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BBauG)

Die in der Planurkunde farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig.

5) Stalperische Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bei den zweigeschossigen einschließlich der talseitig zweigeschossigen Hauptbaukörpern darf die Dachneigung 15° - 38° betragen; der Kniestock ist unzulässig.

Bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern und den Nebenanlagen darf die Dachneigung ^{max} 38° betragen, der Kniestock max. 0,60 m.

Die Firsthöhe darf nicht höher sein als ein gleichschenkliges Walddach bei Beachtung der maximal zulässigen Dachneigung.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgartenflächen eingefriedigt, so darf diese Einfriedigung eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten.

Siehe Änderung
vom 01.04.2011