

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan  
(§§ 1-15 BauNVO) WR - Reines Wohngebiet  
gemäß § 3 BauNVO  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO

#### 1.1.1 Ausnahmen

1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet als Ausnahme i.S.v. § 3 Abs.3 BauNVO nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 5 Zimmern mit insgesamt höchstens 8 Betten zugelassen. Die übrigen Ausnahmen sind nicht zugelassen.
2. Gem. § 1 Abs.4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme i.S.v. § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die übrigen Ausnahmen sind nicht zugelassen.

#### 1.1.2 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan  
(§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse Siehe Einschrieb im Plan  
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 7 LBO)

1.3 Bauweise Siehe Einschrieb im Plan  
(§ 22 BauNVO) o offene Bauweise  
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

entsprechend den Festsetzungen im Plan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen Die im Plan eingetragene First-  
(§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG) richtung bzw. Richtung der Haupt-  
Gebäudeaußenwände ist zwingend ein-

- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1d BBauG) Für die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen gelten - soweit festgesetzt - die im Plan eingetragenen NN-Höhen. Als Erdgeschoß gilt jeweils das unterste talseitige Vollgeschoß. (siehe Anlage 3)
- 1.6 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG) Garagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können bergseitig weitere Garagen im Anschluß an die festgesetzten Garagen zugelassen werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann bergseitig an den Straßen 1, 2 und 3 und an der Straße A von der Einmündung der Straße 3 bis zur Wendeplatte entsprechend der Ausweisung der Garagenfläche im Lageplan, ein geringerer Mindestabstand, jedoch nicht unter 3,00 m, gestattet werden. Absperrungen und Abschränkungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage sind nicht zulässig.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)
  1. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
  2. Soweit für die Herstellung der Verkehrsflächen Böschungen oder Stützmauern erforderlich sind, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken vom Eigentümer zu dulden.
- 1.9 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG) Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Längenschnitte festgesetzt. Sie beziehen sich auf die im Plan dargestellten Straßenachsen.
- 1.10 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG) Auf der als Grünfläche für Parkanlage und Spielplätze festgesetzten Fläche sind die, mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig. Innerhalb dieser Grünfläche werden -soweit erforderlich- öffentliche Fußwege angelegt. Je 1 Spielplatz ist im

nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb der Grünfläche festgesetzt.

1.11 Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

Auf der nicht überbaubaren Fläche im Anschluß an die öffentliche Grünfläche sind hochwüchsige, geschlossene Baumgruppen nicht zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zusammenhängende Gebäudegruppen sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.  
Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Dachform  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zugelassen sind symmetrische oder asymmetrische Satteldächer.

2.3 Dachneigung  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan.  
Bei asymmetrischen Satteldächern muß die Hauptdachfläche talseitig angeordnet werden.  
Bei asymmetrischen Satteldächern unterliegt die bergseitige Dachfläche nicht der festgesetzten Dachneigung.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.  
Freistehende Garagen sind mit Flachdach mit einer max. Neigung von 7 Grad auszuführen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zusammenhängende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung errichtet werden.

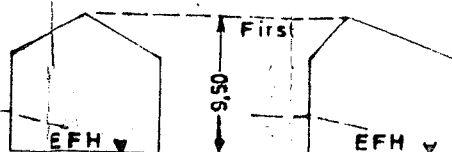
2.4 Dachgestaltung  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Es dürfen nur Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden. Wellasbest ist nicht zugelassen. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.  
Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Länge des jeweiligen Vollgeschosses nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

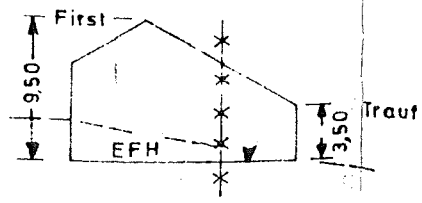
2.5 Funkenfänger  
(§ 22 LBO)

Bei allen baulichen Anlagen müssen an den Kaminen Funkenfänger oder sonstige geeignete Vorrichtungen zur Verhinderung von Funkenflug angebracht werden.

- 2.6 Außenantennen  
(§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO) Außenantennen sind nicht zugelassen. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne wird gewährleistet.
- 2.7 Freileitungen  
(§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO) Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
- 2.8 Einfriedigungen  
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO) Einfriedigungen entlang von Straßen und öffentlichen Wegen sind bis 1 m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis 1 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 2.9 Vorgärten  
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO) Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.10 Auffüllungen und Abgrabungen  
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO) Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen. Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der umliegenden baulichen Anlagen oder des angrenzenden Geländes verlangen.
- Im Bereich der baulichen Anlagen sind Auffüllungen und Abgrabungen über die in den Querprofilen dargestellten Höhen nicht zulässig. Außerhalb des Bereichs der baulichen Anlagen bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhe der baurechtlichen Genehmigung.
- 2.11 Gebäudehöhe  
(§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO) Die max. Gebäudehöhe ist aus den nachstehenden Schemaschnitten ersichtlich:  
Zahl der Vollgeschosse: II



Zahl der Vollgeschosse: I



Terrassenhaus:

