

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO):

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 50 cbm umbautem Raum sind in diesem Gebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG):

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschosß ausschließlich bei Hanglage von mindestens 15 % zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO) und es sich um einen Bereich mit festgesetzter 1-gesch. Bebauung handelt.

3. Sichtwinkel (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkeln sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken, Bäume und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen von Fahrbahnoberkante.

4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:

- 4.1 Dachneigung im WA-Gebiet:

28 bis 38° für Wohngebäude

0 bis 6° für Garagen und Nebengebäude

- 4.2 Außenwandflächen

Äußere Wandflächen verblendet mit Vormauersteinen, einzelne Putz-, Holz-, Platten- oder Stahlbetonflächen sind zulässig.

- 4.3 Sockelhöhe: Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, festgesetzt. Bei Grundstücks-hanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig.

Die Gebäudehöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO

bei 1-gesch. Wohngebäuden auf max. 7,50 m und

bei 2-gesch. Wohngebäuden auf max. 10,30 m,

gerechnet von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, festgesetzt.

Die Drempeelhöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachfläche.

- 4.4 Einfriedigung, Vorgartengestaltung

Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantstein oder bei starker Hanglage durch eine bis zu 0,70 m hohe Einfriedigungsmauer einzufassen.

Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Die Vorgärten sind grundsätzlich als Rasenflächen anzulegen, die an den Grundstücksgrenzen und Gebäudefronten von Bäumen, Busch- und Staudengruppen eingefast werden können.

