

A. Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig § 3 (4) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Geschößzahl: Ergibt sich aus den zeichnerischen Festlegungen. Falls eingeschossige Bebauung vorgeschrieben, kann auf der Talseite ein zweites Geschöß sichtbar werden. Voraussetzung ist, daß Geschößzahl (1) und die Benutzung eingehalten werden.
- 2.2. Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschöß nach der Talseite hin als Wohnung ausgebaut werden. Voraussetzung ist auch hier, daß die Geschößzahl (1) und die Benutzung eingehalten werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Baugenehmigungsbehörde auf stv. bezogene Gebäudeprofile erforderlich (§ 90 Abs. 3 LBO).

3. Stellung der Gebäude

- 3.1. Parallel zur Baugrenze, in Zweifelsfällen parallel zum Hang.
- 3.2. Die Gebäude sind den natürlichen Gebäudeverhältnissen anzupassen.

4. Baugestaltung

- 4.1. Dachneigung: bis 35°
- 4.2. Dachdeckung: dunkler Farbton
- 4.3. Kniestock: max. 0,50 m
- 4.4. Sockelhöhe: bergseits: max. 0,30 m
talwärts: max. 0,80 m

5. Außengestaltung

Bei Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

- 5.1. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 35° zulässig.
- 5.2. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Eingang, Zufahrt, Stellfläche usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. PKW-Stellplätze und Garagen

- 6.1. Anzahl: 1 Stellplatz oder 1 Garage pro Wohnung.
- 6.2. Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 6.3. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m (gemessen von der Gehweghinterkante bis zum Garagentor) haben.
- 6.4. Parallel zur Straße errichtete Garagen sind in einem Abstand von mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
- 6.5. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtstraße aus gesehen) nicht überschreiten.
- 6.6. Traufhöhe: max. 2,50 m
- 6.7. Dachform: Flachdach mit max. 10° Dachneigung oder entsprechend dem Hauptgebäude
- 6.8. Dachdeckung: entsprechend dem Hauptgebäude

7. Einfriedigungen

- 7.1. Höhe der Einfriedigung: an der Straße: max. 0,80 m
andernorts: max. 1,00 m
Sockel: max. 0,30 m
- 7.2. Art der Einfriedigung: Holzzäune naturgestrichen mit Heckenhinterpflanzung und Maschendraht. Gemauerte und betonierte Pfeiler sind nicht zugelassen, ausgenommen zur Befestigung von Eingangs- und Garagentoren und zur Unterbringung von Mülltonnen. Soweit keine Sockeleinfassung gewählt wird, sind die Grundstücke an der Gehweghinterkante mit 10 cm hohen Baumsteinen abzugrenzen.