

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).
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

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 (I) und Baunutzung 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 (I) und die Baunutzung eingehalten werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Baugenehmigungsbehörde auf IN bezogene Geländeprofile 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 gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen anzupassen.

4. Baugestaltung

- 4.1. Dachneigung: 20-30°
- 4.2. Dachdeckung: dunkler Farbton
- 4.3. Kniestock : bergseits sind Kniestöcke bis 0,90 m zulässig.
- 4.4. Sockelhöhe : bergseits: max. 0,30 m
talwärts : max. 0,90 m

5. Nebenanlagen und Einrichtungen

Im reinen Wohngebiet nicht zulässig

- 5.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro Grundstück nur eine untergeordnete Nebenanlage oder Einrichtung von höchstens 35,0 qm zulässig.
- 5.2. Nebenanlagen und Einrichtungen müssen innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.
- 5.3. Traufhöhe: wenn nicht mit dem Hauptbau verbunden, max. 3,00 m.
- 5.4. Dachneigung: entsprechend dem Hauptgebäude
- 5.5. Dachdeckung: entsprechend dem Hauptgebäude.

6. Außengestaltung

Bei Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

- 6.1. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 30° zulässig.
- 6.2. Stützmauern entlang der Straße: max. 0,90 m
- 6.3. Material: Waschbeton oder Naturstein.
- 6.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Eingang, Zufahrt, Stellfläche usw. dienen, sind unter der Wahrung des vorhandenen Baumbestandes landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. PKW-Stellplätze und Garagen

- 7.1. Anzahl der Stellplätze: pro Wohnung 1 Stellplatz
oder 1 Garage
- 7.2. Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 7.3. Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.
- 7.4. In bergigen Gelände können die Garagen parallel zur Straße mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden.
- 7.5. Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.
- 7.6. Traufhöhe: talwärts max. 3,00 m.

8. Einfriedigungen

- 8.1. Höhe der Einfriedigung:
an der Straße: max. 0,90 m
andernorts : max. 1,20 m
Sockel : max. 0,30 m
- 8.2. Art der Einfriedigung:
Holzläune naturgestrichen mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Gemauerte und betonierte Pfeiler sind nicht zugelassen, ausgenommen zur Befestigung von Eingangs- und Garagentoren und zur Unterbringung von Mülltonnen.
- 8.3. Einfriedigungen entlang der Verbindungsstraße von Walchhilsbach nach Gemmental sind auf der westlichen Straßenseite nicht zugelassen.