

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEbiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

} HÖCHSTGR.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SCHULE

VERKEHR SFLÄCHEN

STRASSENVERKEHR SFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



PLANGEBIETSGRENZE



NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NACHRICHTLICH)



FEUERSTRICHTUNG



VORHANDENE BEBAUUNG



WASSERSCHUTZZONE

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I Nr. 23 S. 429) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Um bei der vorgeschriebenen Geschößzahl I den teilweisen Ausbau der Untergeschosse (Kellergeschosse) zu Wohnzwecken zu ermöglichen, sind 2 Vollgeschosse ausnahmsweise zulässig bei einer Dachneigung von 28° bis 35° , wenn die Traufhöhe talseitig 6,00 m und bergseitig 3,40 m - gemessen von der natürlichen Geländeoberkante - nicht überschreitet. Die bei der Geschößzahl I zulässigen Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind überbaubare Grundstücksflächen (§ 25 (1) BauN VO).
2. Die in den Farben des Baugebietes angelegten Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

§ 4

Baugestaltung1. Dachform

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, dunkel getönte Asbestzementplatten und Naturschiefer zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

4. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist im Plan eingetragen.

5. Gebäude auf einem Grundstück sind baulich miteinander zu verbinden. Das gilt nicht für Garagen, für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauN VO.

§ 5

Garagen

1. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 5,00 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. Als Ausnahme ist ein geringerer Abstand zulässig, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht behindert wird.
2. Abweichend von den Festsetzungen der Dachform und Dachneigung sind für Garagen auch Flachdächer oder Pultdächer bei 5° Neigung zulässig.
3. Aneinandergebaute Garagen sind in Form, äußerem Material und in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

§ 7

Grundstücksgestaltung

1. Grundstückseinfriedigungen entlang den Straßen und Wegen dürfen vorbehaltlich des Abs. 2 nur aus einem Spriegelzaun, einer lebenden Hecke oder aus einem Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer lebenden Hecke bestehen und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
2. Falls es die natürlichen Geländeverhältnisse erfordern, sind Stützmauern zulässig. Sie dürfen in der äußeren Ansicht nicht aus Ziegelsteinen oder schalungsrauhem Beton hergestellt werden.