

# Textfestsetzungen:

## Bauordnungs- und planungsrechtliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung im WA:

Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

### Art der baulichen Nutzung im WA:

§ 4 (1) + (2) und (3) Nr. 1-3 BauNVO

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45°

Dachaufbauten: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil  $\leq 60\%$  der Trauflänge und Abstand von den Giebelwänden von  $\geq 1,5$  m.

Drempel: Drempel jedoch nur über der Erdgeschossdecke

### Sockelhöhen:

Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.

Fassadengestaltung: keine Imitationsbaustoffe

### Garagen und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Garagen mit Einfahrtrichtung ungefähr parallel der Straße müssen mind. 0,50 m Abstand von der Straßengrenze haben.

### Gebäudestellung im Gelände:

Die max. Firsthöhe wird auf 11,00 m - gemessen im Mittel des Hauses über Urgelände - festgesetzt, bzw. auf 11,00 m über OK Straße bei Lage an Erschließungsstraße.

### Geländemodellierung [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und ab einer Höhe von 1,5 m durch ca. 0,5 - 1,0 m breite Bermen zum unterbrechen.

### Überbaubarkeit [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:

Eine Überschreitung der auf 0,3 bzw. 0,4 festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist nicht zulässig.

### Befestigung Nebenanlagen [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:

Stellplätze, Terrassen, Hofflächen bzw. Haus- und Grundstückszufahrten sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind Drainpflaster, offenfugiges Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä..

### Oberflächenwasserbehandlung [gem. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB]:

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und in den naturnahen Wasserkreislauf zurückzuführen.