

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (einschließlich die der 1. und 2. Änderung)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)		2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)	
1.1 Art der <i>baulichen</i> Nutzung		2.1 Dacher	2.4 Nebengebäude, Garagen
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Die Ausnahmen nach §4 Abs. (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.		Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt. Dachfarbe: rot bis rotbraun. Dachüberstand: 0,2 - 0,5 m Ortgang 0,3 - 0,7 m an der Traufe (mit Dachrinne) (Ausnahme: An Balkon- und Terrassenseite bis 2,0 m). Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig. Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne abzuführen. Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude. Als Ausnahme können Sonderdachformen für untergeordnete Gebäudeteile, die nicht mehr als 1,50 m aus der Fassade hervortreten und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden. Als Dachform werden für Nebengebäude, Garagen alle Dachformen, außer Flachdächer, zugelassen.	Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden. Nebeneinander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. Dachneigung für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile: größer oder gleich 18°.
1.2 Maß der baulichen Nutzung			
1.2.1 Geschoßflächenzahl Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl nicht mitzurechnen.	Nicht anzuwenden auf die 3. Änderung		2.5 Doppelhäuser und Hausgruppen Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Geschoßzahl der Höchstwert der Nutzungsschablone, für die Dachneigung 35° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,5 m vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.
1.2.2 Geschoßfläche Als maximale Geschoßfläche für die Bebauung aller Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden 260 qm festgesetzt.			
1.3 Garagen und Nebengebäude Soweit nicht in der Planzeichnung festgelegt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen sind 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt.		2.2 Dachaufbauten Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreieck- oder Schleppdachgauben zulässig. Es dürfen nur Einzel- oder Doppelgauben bis zu einer Breite von 2,60 m und einem Abstand vom Ortgang von 2,00 m sowie über die Traufe hinausgehende Giebelwände, deren Firsthöhe unterhalb der des Hauptgebäudes liegt, errichtet werden. Dacheinschnitte sind zulässig. Es sind jedoch je Dachseite nur Dachgauben oder Dacheinschnitte möglich.	2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude/ Gebäudebreiten Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.
1.4 Strassenbau, Aufschüttungen und Abgrabungen Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu der Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürlichen Geländeverhältnisse anzupassen.		2.3 Traufhöhe Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist (I + I DG), max. 4,5 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straße (Gehweghinterkante), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte). Bei Fassadenrücksprüngen von mehr als 1,0 m, die weniger als die Hälfte der Hauslänge (traufseitig) betragen, kann die angegebene Traufhöhe um 1 m erhöht werden. Für Nebengebäude und Garagen wird die Traufhöhe auf maximal 2,8 m festgesetzt. Als Ausnahme kann die Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile, die nicht mehr als 1,50 m aus der Fassade hervortreten und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten, bis zu 60 % der Giebelhöhe (Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe) des Hauptgebäudes zugelassen werden.	
Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückensützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich und von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.		1.5 Lärmschutz Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen für den Lärmschutzbereich II (Tab.8) auszuführen. Darüberhinaus wird empfohlen, Wohn- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren sowie durch bauplanerische Maßnahmen für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die eingetragenen Lärmschutzmaßnahmen gelten nur für das Erdgeschoß. Bei Dachausbau sind die Außenwandbauteile ebenfalls dem Lärmschutzbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen. Die im Rechtsplan festgelegte Höhe der Lärmschutzwälle bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsflächen (Straßenrand).	* Siehe Schreiben v. Herrn Pröll vom 24.02.2015
		1.6 Landespflegerische Maßnahmen Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Pflanzgruben für Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu vorhandenen und geplanten Starkstromleitungen einhalten. Soweit dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind besondere bauliche Sicherungen zum Schutz der Versorgungsleitung vorzusehen. Je Grundstück ist außerdem mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1. Vegetationsperiode im Anschluß an die Bauabnahme nachzuweisen. Die Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sind von der Gemeinde im Anschluß an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen (spätestens jedoch bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode) durchzuführen.	