

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4, BauNVO festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt.

2.1. Private Wohngrundstücke:

maximale, zulässige Geschosflächenzahl GFZ = 0,45
maximale, zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,24

2.2. Gewerblich genutzte Grundstücke, im Plan gekennzeichnet mit Gastronomie, Büro u. Ladenfläche (2. Bauabschnitt):

maximale, zulässige Geschosflächenzahl GFZ = 1,0
maximale, zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,55

3. Bauweise und Stellung der Gebäude

Die Wohngebäude sind in Hausgruppen angeordnet. Jede Hausgruppe beinhaltet, je nach topographischer Gegebenheit, 3-Spanner, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser.

3.1. Die im Plan eingetragenen Baugrenzen und Firstrichtungen sind einzuhalten.

Eine geringe Veränderung der Stellung der Häuser ist zulässig, wenn es aus topographischen Gründen erforderlich ist.

3.2. Für spätere Wohnraumerweiterungen können die Baugrenzen unter folgenden Bedingungen aufgehoben werden:

Für die Doppelhäuser und die 3-Spänner ist eine Erweiterung um 30 M² Bruttowohnfläche zulässig, für die Einfamilienhäuser ist eine Erweiterung um 60 M² zulässig, sofern das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) eingehalten wird.

- 3.3. Die Baugrenzen dürfen ferner für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Nebengebäude um 3,0 M überschritten werden.
Bei Grenzbebauung ist sich mit dem Nachbarn abzustimmen.
- 3.4. Nebengebäude wie Gartenhäuser (mit Ausnahme von Garagen und Carports) bis zu 30 M³ dürfen auf den Grundstücken errichtet werden, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 M oder Zustimmung des Nachbarn.
- 3.5. Garagen dürfen nur geringfügig in der Länge, nicht in der Breite vergrößert werden.

4. Geländehöhe

Die topographische Hanglage ist in einer naturähnlichen Terrassierung konzeptioniert, die ein organisches, in die Landschaft eingepasstes Erscheinungsbild ergibt.

- 4.1. Topographische Veränderungen sind darüber hinaus nur bis zu einer Grundfläche von 30 M² und einer Höhe von 1,25 M bzw. bis zu einer Tiefe von 1,0 M zulässig.
- 4.2. Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen bis zu 50 CM über der festgelegten Geländehöhe liegen.

6. Gestaltungsfestlegungen der Erweiterungen

-
- 6.1. Eine Dachneigung im Bereich von 32 - 55 Grad ist zulässig.
Die Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln (Anlehnung an das Haupthaus), in Glas oder in Blech einzudecken.
Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächer sind zulässig.
Die Dächer der Anbauten sind ohne Dachüberstand (ähnlich dem Haupthaus) auszubilden.

- 6.2. Die Firsthöhe ist aus Gründen der Verschattungsfreiheit auf maximal 9,25 M ab Oberkante Fertigfußboden im EG festgelegt.
Erweiterungsbauten dürfen diese Höhe nicht überschreiten.
- 6.3. Die Fenster der Anbauten sind als Holzfenster in der Gestaltung, ähnlich denen der Hauptgebäude, mit Sprosseneinteilung vorzusehen.
- 6.4. Die Außenwandgestaltung ist ebenfalls dem Haupthaus anzugleichen.
Als Oberflächenmaterialien sind zulässig:
 - Holzverschalungen, in hellen Farbtönen
 - Putz, Anstriche ebenfalls in hellen Tönen
 - Glas

Textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Freiräume
- Grünplan -

1. Baumpflanzungen

- 1.1. Die Baumstandorte sind den zeichnerischen Festlegungen zu entnehmen. Sie sind geringfügig veränderbar.
- 1.2. Zusätzliche Baumpflanzungen dürfen keine extremen Verschattungen der Nachbargrundstücke sowie der Gebäude zu Folge haben.
- 1.3. Bäume auf Grundstücksgrenzen sind als "Grenzbäume" Eigentum beider Nachbarn.
- 1.4. Es sind weitgehend einheimische Arten von Laubbäumen zu pflanzen.

2. Grundstücksabgrenzungen

- 2.1 Wohnhof
Die Grundstückabgrenzungen im Wohnhof sollen mit niedrigen Naturhecken erfolgen. Zu vermeiden sind