

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes.

**A) Art der baulichen Nutzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 24 BauNVO als WA = allgemeines Wohngebiet festgelegt. Ausnahmen: Die unter § 4 (=) BauNVO aufgeführten Anlagen werden, mit Ausnahme von Punkt 5 (Tankstellen) zugelassen. Die Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind nicht zugelassen.

**B) Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl 0,4, Geschößflächenzahl 0,8

**C) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen festgelegt. Die Gebäudestellung geht aus dem Bebauungsplan hervor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Garagen können an anderer Stelle als im Bebauungsplan festgelegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

**D) Flächen für Einstellplätze und Garagen:**

Stellplätze sind auf jedem Grundstück in erf. Umfange anzulegen und sind mind. 6,0 m tief, gerechnet vom Fahrbahnrand bzw. Bürgersteigrand anzulegen. Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben. Kellergaragen sind nur auf den bergseitigen Grundstücken zulässig. In diesem Falle muß jedoch neben dem Gebäude ein ausreichender Stellplatz (siehe oben) angelegt werden.

**E) Bepflanzung:**

Die einzelnen Grundstücke sind in ausreichender Zahl mit heimischen Gehölzen entsprechend dem Grünordnungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu bepflanzen.

**F) Vorgärten:**

Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Baugrenze. Diese sind bis auf die Verkehrsflächen als Ziergärten anzulegen. Eine sichtbehindernde Bepflanzung ist nicht zulässig.

**G) Gestaltung der baulichen Anlage:**

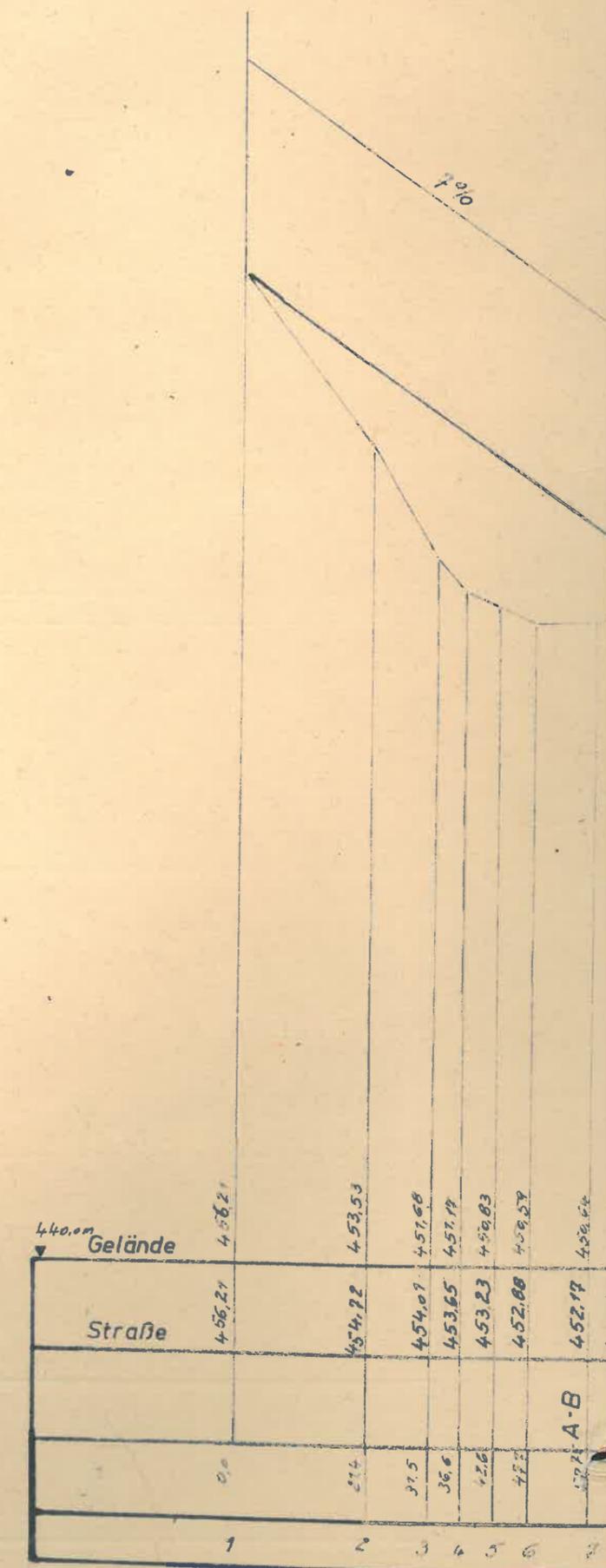
Bei Gebäuden, die in der Hanglage erstellt werden, ist die Geschößzahl von der Hanglage zu beurteilen. Wird infolge der Steilhanglage talseitig verlorenes Mauerwerk erforderlich, ist dieses durch Erdanschüttungen unsichtbar zu machen. Dachneigungen sind nur bis 30° zulässig. Die Trempelhöhe beträgt max. 20 cm. Die Höhenlage der Gebäude geht aus den Querschnitten hervor. Die bergseitig gelegenen Grundstücke können bei einem Abstand von 50 cm vom Fahrbahnrand eine Stützmauer von maximal 80 cm einschl. Abdeckung anlegen.

**H) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:**

Der Anschluß an die Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Strom hat nach den jeweils geltenden Satzungen der Versorgungsunternehmer zu erfolgen. Abwässer müssen zunächst durch eine 3-Kammer-Kläranlage mit einer Mindestgröße von 2.000 ltr. je Einwohner der Kanalisation zugeleitet werden. Das Regenwasser darf nicht in die Kläranlage eingeleitet werden, sondern ist direkt der Kanalisation zuzuleiten.

**I) Müllboxen:**

Mülltonnen dürfen nicht frei auf dem Grundstück abgestellt werden, sondern müssen entweder in Müllboxen an geeigneter Stelle auf dem Grundstück untergestellt, oder im Gebäude aufbewahrt werden.



**P l a n z e i c h e n**