

I. FESTSETZUNGEN nach BBauG § 9

Art und Maß der Baulichen Nutzung:

WA	Wohnbauflächen, Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO § 6	
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
---	Baulinie	----- Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze	
0,4	Grundflächenzahl	①08 Geschosflächenzahl
0	Offene Bauweise	

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke von Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freihalten

Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen, sowie Garagen

	Umformerstation
	Grünflächen
	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gestaltung der Baulichen Anlagen (nach Landesbaurecht i.V.m. § § BBauG)

G	II, Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mit Satteldach 36° - 49°
---	---

II. Weitere FESTSETZUNGEN:

Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise durch Befreiung zugelassen werden. Mindestgröße der Baugrundstücke soll ca. 700 qm betragen. Für jede Wohneinheit wird eine Garage oder ein Stellplatz gefordert. Ein Stauraum von 5,0 m ist von Garage bis zur straßenseitigen Grenze einzuhalten. Eine Verringerung ist nur mit Genehmigung der Gemeinde möglich. Straßenseitige Einfriedungen dürfen 1,30 m ab OK Gehsteig nicht überschreiten und sollen nicht als reine Maschendrahtzäune ausgebildet werden. Höhenlage der Gebäude:

- Bei Gebäuden auf ebenen Grundstücken soll OK Kellerdecke max. 0,30 m über OK Gehsteig liegen, sofern die Kanalanschlußmöglichkeit gegeben ist.
- Für Gebäude im Hanggebiet sind die Höhenfestlegungen der Behörde maßgebend. Das talseitige Erscheinungsbild des Bauwerkes darf nicht mehr Vollgeschoße aufweisen, als nach Höchstgrenze zugelassen sind. Sockelausbildungen dürfen nicht mehr als 0,60 m betragen.
- Bei Hanggebäuden werden Untergeschoße als Vollgeschoße gewertet, wenn Deckenunterkante des UG mehr als 1,20 m über der natürlichen oder festgesetzten Geländelinie liegt.
- Die Geschoßhöhe von Gebäuden darf max. 3,50 m nicht überschreiten.

Dachausbauten sind nur zulässig, wenn die vorgeschriebene Dachneigung dies zuläßt, jedoch ohne Dachgauben. Kniestöcke dürfen nicht höher als 0,25 m ausgebildet werden. Dacheindeckung mit Wellasbest-Zementplatten ist nur zulässig, wenn rotbraunes oder schwarz gefärbtes Material verwendet wird. Bestehende Gebäude können nur aufgestockt oder erweitert werden, wenn es nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Straßen- u. Gehweghöhen, sowie Kanalanschlußmöglichkeit sind den Sonderplänen der Gemeinde zu entnehmen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sollen max. 0,60 m nicht überschreiten.

Dacheindeckung mit Wellasbest-Zementplatten ist nur zulässig, wenn rotbraunes oder schwarz gefärbtes Material verwendet wird. Bestehende Gebäude können nur aufgestockt oder erweitert werden, wenn es nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Straßen- u. Gehweghöhen, sowie Kanalanschlußmöglichkeit sind den Sonderplänen der Gemeinde zu entnehmen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sollen max. 0,60 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 536 bis 545 sind Bauten bis zu zwei Vollgeschoßen zulässig, Satteldächer, talseitige Dachneigung 24-36°, bergseitige Dachneigung 24 - max. 60°. Traufhöhe talseits bis 6,0 m, bergseits bis 3,80 m über natürlicher bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzender Geländeoberkante. Sockelhöhe bergseits max. 0,60 m gemessen von OK natürliche bzw. festzusetzender Geländeoberkante, bis zur OK Rohdecke.

Innerhalb der vorgenannten Grundstücksflächen können Garagen die bergseits der Straße liegen, auf der Grenze errichtet werden, da sie weitgehend im Gelände eingebaut werden und die Firsthöhe von 2,75 m nicht überschritten wird. Garagen im Bereich der Fl.Nr. 537, 540 und 541 bzw. bei allen Grundstücken, deren Erschließungsstraße westlich liegt und steile Hanglagen aufweisen, sind in das Gebäude zu integrieren. Sie können daher nicht auf die Grenzen gestellt werden, da durch die steile Hanglage ihre Firsthöhen mehr als 2,75 m betragen.

III. Hinweise:



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien, mit Angaben über NN