

## **B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

#### **1.1 Bauweise**

Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig	max. Trauf- höhe	max. Firsthöhe
MI	0	0,35	0,5	E D	6,50 m (Tal) 4,75 m (Berg)	11,00 m

#### **1.2 Trauf- und Firsthöhen**

Die max. Traufhöhe beträgt talseitig 6.50 m, bergseitig 4.75 m (ermöglicht einen talseitigen Kellerausbau, Hauptgeschoß, Dachgeschoß mit max. 0,75m Drempe).

Die Gebäudehöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die max. Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeanschnitt.

#### **1.3 Ausbau des Dachgeschosses**

Sofem ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

#### **1.4 Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ihre max. Traufhöhe an der Hangseite darf jedoch nur 2,50 m erreichen. Eine talseitige Unterkellerung ist möglich.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen möglich, wenn sie als Terrassen im 1. OG genutzt werden.

### **2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)**

#### **2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 300 m<sup>2</sup>.

### **3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

#### **3.1 Gestaltung der Verkehrsfläche**

Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 6,50 m, davon entfallen 5,00 m auf das Asphaltband und 1,50 m auf den einseitig gepflasterten Fußweg. Zwei Grundstücke werden durch einen 4,50 m breiten von der Erschließungsstraße abzweigenden Weg erschlossen.

Zur Verkehrsberuhigung und zur Durchgrünung werden Engstellen mit Baumpflanzungen angeordnet. Die genaue Festlegung der Baumstandorte bleibt der konkreten Straßenplanung überlassen.

Der Wendehammer mit einem Querschnitt von 10,00 m wird gepflastert.

### **4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**