

Textfestsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Offene Bauweise.
2. Die offene Bauweise wird gem. Festsetzungen in den Planbezeichnungen beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.
3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch Grundflächenzahlen sowie die zulässigen Erdgeschoss-, Trauf- und Firsthöhen und ggf. Wandansichthöhen.
4. Bezugsniveau für die Erdgeschoss-, Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante in der straßenseitigen Gebäudemitte.
5. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwand (Fassade) mit der Dachhaut, als First gilt die Oberkante des Dachabschlussprofils (auch bei Pultdächern).
6. Die Wandansichtshöhe bezieht sich auf die sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss des aufgehenden Mauerwerkes bis zur Traufe. Verdeckt liegende Kellereingänge etc. sind hiervon nicht betroffen.
7. Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO mit Garagen einschließlich Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zur Energie- und Brauchwasserversorgung.
8. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - wie Garagen oder Carports. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Baukörper verbundene Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihr Tiefe 3 m nicht überschreitet. Ebenso sind Gartenhäuser unter Beachtung der LBauO außerhalb der Baugrenzen zulässig.
9. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtrichtung ungefähr parallel zur Straße, muss der Mindestabstand zur Straße ≥ 50 cm betragen.
10. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.
11. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseitig ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
12. Unter Umständen müssen Straßenleuchten entlang der Straßengrenzen vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
13. Die Züge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig, Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude bis 36 m² können mit einer geringen Dachneigung oder als als Flachdach ausgeführt werden. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
3. Als Dachdeckung sind nur Schiefer bzw. nicht glänzende schieferfarbene Materialien sowie vorbewitterte Metalleindeckungen (RAL 7000 bis RAL 7040) und dunkle Dachziegel zugelassen.
4. Flachgeneigte Dächer der Nebengebäude und Garagen können begrünt werden.
5. Fotovoltaik und Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig.
6. Zulässig sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,20 m (lichter Abstand der Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Bauwerkslänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel beträgt mind. 1,50 m.
7. Zwerggiebel sind zulässig, jedoch soll die Gesamtbreite max 40 % der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.
8. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen in gedeckten Farben, Sichtmauerwerk und heimischer Naturstein zugelassen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig. Unzulässig sind spiegelnde oder glänzende Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.
9. Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.
10. Holzhäuser in Rundstamm- oder Blockhausbauweise mit Ecküberplattungen sind nicht zulässig.
11. Unbeleuchtete Reklame und Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Sie sind nur auf der dem Straßenraum zugewandten Seite an der Stätte der Leistung anzubringen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Eine Anbringung auf Dächern und an den Traufen ist nicht statthaft.
12. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
13. Zur Befahrung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist ein mind. 3 m breiter Streifen je Grundstück von jeglicher Bebauung freizuhalten.