

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Die Profile (Regelschnitte) A, B und C sind Bestandteil des Bebauungsplanes mit verbindlichen Richtlinien über die Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen und Aufschüttungen.
2. Zulässig sind: Eingeschossige Wohngebäude mit talseitig freistehendem Untergeschoß, gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
 - a) Dachform: Wahlweise Satteldach (SD); Walmdach (WD) oder Flachdach (FD)
 - b) Dachneigung: Satteldach (SD) und Walmdach (WD) max. 28°
 - c) Dacheindeckung: schieferfarbiges Material
 - d) Traufhöhe: talseitig max. 6,0 m.
3. Sonderregelung für die Flurstücke 14/38 und 14/39:
Verbindliche Bauform nach Profil C, für beide Grundstücke einheitlich wahlweise Variante 1 (Flachdach [FD]) oder Variante 2 (Satteldach [SD]).
Verbindliche Gestaltung an der Talseite:
 - Variante 1:
 - a) Höhe einschließlich Balkonbrüstung max. 6,40 m
 - b) Balkontiefe mindestens 2,0 m.
 - Variante 2:
 - a) Traufhöhe max. 6,40 m
 - b) Drempel max. 0,80 m
 - c) Dachneigung max. 38°
 - d) Dachgaupen max. 1/3 der Dachlänge; Ortgangabstand mindestens 1,50 m.
4. Garagen:
 - a) Die Standorte der Garagen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.
 - b) Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenabstände sind verbindlich. Sie dürfen nicht unterschritten werden.
 - c) Bauhöhe max. 2,50 m; Ausnahme: bergseitig 3,0 m;

- d) Bautiefe max. 6,0 m; Ausnahme: bergseitig max. 8,0 m;
 - e) Bauausführung: Die auf gemeinsamer Grenze zusammengefaßten Garagen sind in der Bauflucht, Höhe und Gestaltung gleichartig auszubilden;
 - f) Garagen auf den Flurstücken 14/38 und 14/39 sind in Hauptbaukörper einzubeziehen;
5. Stellplätze:
 - a) Mindestens 1 Stellplatz oder Garage je Wohnung;
 - b) Auf den Flurstücken 14/43 - 14/52 sind seitlich von den Garagen zusätzliche Stellflächen entsprechend der Plan-darstellung erforderlich (fehlende Abstellflächen vor den Garagen).
 6. Grünordnung: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit der Umgebung in Einklang zu bringen.
 - a) Vorgärten (unbebaute Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsraum): Rasen mit lockeren Strauchgruppen und Blumenbeete, bei hängigen Gelände auch bodendeckende Ziergehölze, ggfs. einzelne Bäume;
 - b) Wohn- oder Nutzgärten (unbebaute Flächen hinter den Wohnhäusern: Rasen mit Strauch- oder Baumgruppen, desgl. Beerensträucher und Obstbäume;
 - c) Erhaltenswerter Baumbestand (Waldflächen) und Wildwuchs sind möglichst in die Gartengestaltung einzubeziehen.
 7. Einfriedigungen: Vorgartenbereich: Hecken bis 0,80 m Höhe; Ausnahme: Stützmauern an der Nordseite des Verkehrsraumes zum Abfangen von höher liegendem Gelände bis bis 0,80 m Höhe; Sichtflächen Bruchstein oder gleichwertig, kein Beton; Stützmauern benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
Sonstige Einfriedigungen: Hecken oder Jägerzäune bis zu 1,20 m Höhe. Mauern oder Stützmauern innerhalb der Grundstücke, die aus Gründen der Standsicherheit von Bauteilen oder Gestaltung erforderlich sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die sichtbare Höhe 1,0 m nicht überschritten wird; Ausführung wie vor.
Mauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.