

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | |
|--|--|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.(1)(2)(3) Ziffer 1 - 5 BauNVG. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO werden die Geschosse als Höchstgrenzen festgelegt
Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 |
| 1.3 Bauweise | Offen |
| 1.4 Mindestgrösse der | 550 m ² |
| 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen | Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden.
A) Bei einer Hanglage von 1,50m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise (EG+UG)
B) Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (EG+1OG)
C) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss |
| A) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang | |
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 20° - 30° |
| Kniestock | unzulässig - zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 40 cm (=1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette. |
| Dachgaupen | zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) |
| Traufhöhe | Bergseits max. 4,50 m
Talseits max. 6,00 m |
| Sockelhöhe | Mind. 0,30 m Max. 0,50 m |
| B) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) | |
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 20° - 30° |
| Kniestock | unzulässig - zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 40 cm (=1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette. |
| Dachgaupen | zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) |
| Traufhöhe | Max. 6,0 m |
| Sockelhöhe | Mind. 0,30 m Max. 0,50 m |
| C) Zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) | |
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 20° - 30° |
| Kniestock | Zulässig bis max. 1,0 m OK Pfette. Bei Landhaustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoss sind auch höhere Kniestöcke zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten wie Garagen etc. ergeben. |
| Dachgaupen | Zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) |
| Traufhöhe | Max. 4,25 m |
| Sockelhöhe | Mind. 0,30 m Max. 0,50 m |
- 1.51.1 Dachgaupen
Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgaupen erst zulässig ab 28 Grad Dachneigung. Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 m². Die Dachgaupen sind so zu planen, daß sie sich möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügen.
- 1.51.2 Kfz.-Stellplätze
Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen müssen mindestens 1 Stellplatz je Wohnung vorhanden sein.
- ab 1.51.3 Dachdeckung und weitere Festsetzungen bleiben durch dieses Deckblatt unverändert.

BEGRÜNDUNG zu Deckblatt Nr. 16

Die Änderung betrifft die Festlegung für künftige Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Dachgaupen und konstruktiver Dachfuß bei Gebäuden mit EG + UG bzw. E + 1 OG (ohne sichtbarem Keller) lt. Vorschlag des Kreisbauamtes. Außerdem betrifft die Änderung die Festlegung der Anzahl der Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen.