

WA

1.1
8
1.2

Art der baulichen Nutzung:
Reines Wohngebiet gemäß BauNVO, § 3 Abs. (1) (2) (3)

Maß der baulichen Nutzung:
gemäß BauNVO § 17
lt. § 17 Abs. 4 Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Zul. Zahl der Vollgeschosse:	Grundfl. Zahl	Geschoßfl. Zahl
Erd- u. ausgeb. Dachgeschoß (1)	0,4	0,4
Erd- u. Obergeschoß (2)	0,4	0,7

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 qm

1.5 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33 und 2.34.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
1.61 und 2.33 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Geländetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß, bzw. Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß.

a) Zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: "

Traufhöhe: (talseits ab gewachsenem Boden gemessen, max. 6,0m)
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) Zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, darf nicht sichtbar werden /Kellergeschoß

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m
Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m.

Traufhöhe: talseits ab gewachsenem Boden max. 4,50 m.
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m.

c) Zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß am Hang:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 - 33°

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: "

Traufhöhe: talwärts ab gewachsenem Boden max. 6,0 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m.

1.62 und 2.34

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits beim Erstbauenden so anzulegen, so daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

Ausnahmsweise ist zulässig:

a) Flachdach: Als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagerechter Traufe.

b) Pultdach: Nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagerechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen).

Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.621 Kellergaragen: Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen sind auch Kellergaragen zulässig, sofern die Geländebeziehungen und die Lage zur Straße dies ermöglichen und keine tieferen Geländeeinschnitte als höchstens 1,50 m entstehen. Garagengeschosse sind unzulässig.

1.63 Dacheindeckg. Material: Alle harten Dacheindeckungsarten
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
Ortgang: mind. 25 cm Überstand
Traufe: mind. 50 cm Überstand

1.631 Dacheindeckg. bei Satteldächern:
Material: alle möglichen Dachziegel
Farbe: rotbraun, dunkelbraun, anthrazitgrau
Ortgang: mind. 25 cm Überstand
Traufe: mind. 25 cm Überstand

- 1.64 Einfriedungen: Zaunarten: zulässig sind:
- a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohr- stahlrahmen.
 - b) Holzlattenzäune:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holz- imprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Zaunhöhe: max. 1,10 m über Straßenober- kante.

Sockelhöhe: Max. 15 cm über Straßenober- kante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Ein- fahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief.
Höher wie Zaun aus verputzten Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeiler- breite darf bei der Unter- bringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, über- schritten werden.
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

1.641 Farbgebung der Bauelemente:

Putzflächen: Weiß oder in gebrochenem Weiß
Sichtbeton: naturbelassen oder als Color- beton, zum Baukörper passend. Farbmuster sind dem Baugesuch- beizufügen.

Sichtbare Holzteile
oder Verschalungen: Sind mit Farblasur in Holzönen zu imprägnieren.

1.7 Vorbehaltsfläche für Gemeindebedarf wie Volksschule, Sportflächen usw.