







## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen	
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen	
	vorgeschlagene Grundstücksteilung	
2149/4	Flurstücksnummern	
	abzubrechende Gebäude	
Haus 1	Gebäudebezeichnung	
	Eingang	
	Grenze des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 18	

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

Haus 1: Im Bereich des Südgiebels sind im Erdgeschoss in dem im Plan gekennzeichneten Bauraum mindestens 120 m<sup>2</sup> gewerbliche Ladennutzung unterzubringen.

### Gestaltung

Wandhöhe / Fertigfußboden Erdgeschoß:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der OK Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (jeweils die Außenflächen).

Die OK Erdgeschossfertigfußboden für Haus 1 ist maximal bis zu 50 cm über zugeordneter Fahrbahnerschließung zulässig. Für die übrigen Häuser ist die OK Erdgeschossfertigfußboden bis 15 cm über zugeordneter Fahrbahnerschließung zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Dächer der Haupt- und Nebengebäude:

Haus 1 und 2: symmetrisches Satteldach mit 42° Dachneigung

Haus 1: extensiv zu begrünendes Flachdach, südlicher Anbau

Haus 3 bis 5: Pultdach mit 18° Dachneigung

Nebengebäude: Für Geräte-, Fahrradschuppen und sonstige Nebengebäude ist nur ein Flachdach ohne Dachüberstand zulässig; max. Wandhöhe 2,50 m.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Material der Dachdeckung: für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter Farbe einheitlich je Baukörper zu verwenden.

Höhenversätze in den First- und Trauflinien sind innerhalb der einzelnen Baufelder nicht zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Bei Satteldachgebäuden sind Dacheinschnitte unzulässig. Bei Pultdachgebäuden werden Dacheinschnitte zugelassen, wenn die Traufe nicht unterbrochen wird.

6.6 Stellplätze  
In den E  
Schlüss  
- für Wo  
- für Wo  
- für Wo  
Im Geltu  
Flächen  
6.7 Fuß- unc  
Fuß- unc  
3 mm Fu  
von Asph  
Fuß- und  
zu gestal

6.8 Niedersc  
Das Niec  
Oberbod  
über Rigg

6.9 Ausgleich

Der Nach

6.10 Umsetzu

Die Ums  
periode

D HINWEIS

1 Wasser

1. 1 Sämtlich  
und an c

1. 2 Die Grur  
(DIN 198

1. 3 Gebäude  
Gelände

1. 4 Sofern b  
eine was

2 Freifläc

2. 1 Bei aller  
gestaltu

3 Landwi

3. 1 Auf mög  
immissic  
Flächen