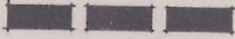




A) Festsetzungen

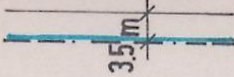
1. Geltungsbereich


1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung


2.1 Das Baugebiet wird teils festgesetzt als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO und teils als eingeschränktes Dorfgebiet MDe gem. § 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.
Die Tierhaltung im eingeschränkten Dorfgebiet ist auf 1,0 VGV = Vergleichsgrößenvieheinheit zu begrenzen. VGV ist ein Maßstab bei dem die verschiedenen Geruchsintensitäten der einzelnen Tierarten bzw. der einzelnen Haltungsformen berücksichtigt werden.


3. Überbaubare Grundstücksfläche,
Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.


3.1  Baugrenzen mit Maßangaben

3.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3 Bauweise

3.3.1  Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.3.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3.3  Erdgeschossige Bauweise, zulässig
Erdgeschoß, ausgebautes Dach- und ausgebautes Untergeschoß, wobei das Dach- und Untergeschoß jeweils ein zusätzliches Vollgeschoß sein können.


Zulässig Sattel- oder Walmdach und Krüppelwalmdach.

Dachneigung 38-50°
GRZ = 0,4; GFZ = 1,0

3.3.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zunächst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt, gleichgültig ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.3.5 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schleppgaupen zugelassen. Andere Arten von Dachgaupen sind nicht zulässig.

4. Steilplätze und Garagen

4.1  vorgeschlagene Fläche für Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen Flachdächer oder Satteldächer, die angepaßt an die Hauptgebäude eine Dachneigung von 38-50° erhalten müssen.

4.3 Garagen dürfen auch in die Hauptgebäude integriert werden.

4.4 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Grundstücke wird 250 m² festgesetzt.