Textliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ ≤ 0,4 und GFZ ≤ 0,8 sowie 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die dargestellten Baukörper bezeichnen die überbaubaren Grundstücksflächen.
Die überbaubaren Flächen dürfen in jeder Richtung um maximal 1.00 m verschoben werden.
Die Grundfläche des jeweiligen Baukörpers darf dadurch in der Summe nicht verändert werden.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind bezüglich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung, Material, Farbe ect. aufeinander abzustimmen.

Dachflächen
Die Baukörper erhalten Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung

Fassaden
Die Fassadengestaltung ist im wesentlichen einheitlich vorzusehen. In diesem Rahmen ist das Hauptmaterial Putz zulässig.

4.) Höhenlage baulicher Anlagen

Gebäudehöhen sind mit max. Traufhöhe von 6,50 m und max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Baugrundstücke, der direkt an die Straßenbegrenzung der Verkehrsfläche angrenzt.
Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

Hinweis:
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut festgelegt.
Als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel festgelegt.