# Textliche Festsetzungen

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. §1, Abs. 5 BauNVO die unter §3, Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen an ihrer Einfahrtsseite einen mittleren Abstand von mindestens 5,0m zur Strassenbegrenzungslinie einhalten.

## Dächer

Für die Dacheindeckung ist dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Die angegebene Dachneigung gilt nur für Hauptdächer, für Garagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Die angegebene Firstrichtung ist nur für Hauptdächer zwingend.

Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein.

## Dachgauben

Dachgauben sind generell zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der jeweiligen Traufläge zulässig und haben einen Mindestabstand von 1,25m zu den Giebelinnenseiten einzuhalten.

Der Abstand zwischen der vorderen Ansichtsseite der Gaube und der jeweiligen Gebäudeaußenwand darf 0,75m, horizontal gemessen, nicht unterschreiten.

Es sind Flachdach- oder Schleppgauben zulässig. Bei Schleppgauben ist das Dach der Gaube bis zum First des Hauptdaches zu führen.

Die Höhe der Oberkante der Gaubenvorderwand darf max. 2,40m über Oberkante Fußboden Dachgeschoß betragen (Senkrecht gemessen).

Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen. Abgeschrägte und geschweifte Seitenwangen sind unzulässig.

## Außenanlagen

Innerhalb der Vorgärten dürfen Einfriedungen nicht errichtet werden.

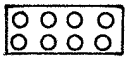
Sonstige Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50m zulässig.

Begriffserläuterung

Als Vorgartenfläche gilt die nicht bebaute Fläche der Baugrundstücke an der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe, die durch die vordere Baugrenze des jeweiligen Baugrundstückes bestimmt wird.

Als Straßenanschnittshöhe gilt die gemittelte Höhe der öffentlichen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

Für Hecken, Sträucher, Bäume sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.


Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.Falls dies nicht möglich ist, ist Ersatz in Form von Wildstrauch- oder Schnitthecken ( Mindesthöhe 1.50m ) zu schaffen.