

## 8. FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der angrenzenden Wohnbauflächen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Wahrung der ortsüblichen Baustrukturen und des Siedlungsbildes werden je Wohngebäude nur max. 4 Wohnungen zugelassen.

### 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgrößen und der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4, die Geschosflächenzahl zwischen 0,6 und 0,7 festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wurde unter Berücksichtigung der max. zulässigen zwei Vollgeschosse und der Hanglage auf eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,50 m begrenzt. Am höchsten Punkt des Baugebietes wurden zwei Baugrundstücke gegenüber der Waldfläche in ihrer Trauf- und Firsthöhe um 2,0 m reduziert.

Zur Darstellung und Festlegung der max. Baukörperhöhen wurde ein Geländeschnitt ausgewertet, der dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigefügt ist.

### 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung geschah unter Beachtung der voraussichtlichen Grundstücksneubildung und nach der Vorstellung, daß am äußeren Siedlungsrand eine aufgelockertere Struktur, die durch Einzelhäuser bestimmt wird, entstehen soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Am Außenrand wurde die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) so festgesetzt, daß eine Traufständigkeit zum Außenbereich hin entsteht. Beim Straßenpunkt B<sub>1</sub> wurde ebenfalls eine zwingende Firstrichtung vorgegeben, die einen Raumabschluß dieser Straße schaffen soll. Ansonsten ist die Stellung baulicher Anlagen sowohl senkrecht als auch parallel zu den festgesetzten Baugrenzen möglich.

### 8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude, der Dachform, Dachgestaltung und Einfriedigung aufgenommen.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung von geländeverunstaltenden Abgrabungen oder Aufschüttungen der Wert der max. entstehenden Böschungen mit 1,50 m bzw. 2,0 m vorgegeben.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

### 8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Hier wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Altlastverdachtsflächen aufgenommen. Darüber hinaus waren die beiden vorgefundenen Biotope als solche zu kennzeichnen.