

1. a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die bauliche Nutzung gilt § 17 dieser Verordnung.

Als Höchstmaße werden festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8.

b) die Bauweise, die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

Als Höchstmaß sind 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei das Erdgeschoß als erstes Geschoß gilt und das talseitig freistehende Kellergeschoß als zweites Geschoß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Zur Überbrückung der Höhenunterschiede können auch versetzte Geschosse angelegt werden. Die Einzelvorhaben müssen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügig vor die Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die 50 % der Gebäudefront nicht überschreiten, zugelassen werden.

Es darf im Höchstfalle die durch die BauNVO bestimmte Grundflächenzahl überbaut werden, sofern der Bebauungsplan keine kleinere überbaubare Grundstücksfläche vorsieht.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstückeflächen sind nicht zugelassen mit Ausnahme Pkw-Garagen als Nebengebäude, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch vor der festgesetzten Baulinie errichtet werden können, wenn die Planung im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgt ist. Auf den ausgewiesenen Garagenflächen ist jede andere Nutzung untersagt.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung der Firtsrichtung ist verbindlich.

c) Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

d) Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei den talseits zur Straße stehenden Gebäuden muß der fertige Erdgeschoßboden eine Stufenhöhe über der Zuwegung liegen und die Zuwegung von der Straße (Oberkante Bordstein) zum Gebäude 2% steigen.

Bei den bergseits zur Straße stehenden Gebäuden gilt die gleiche Festsetzung jedoch bezogen auf den Kellergeschoßfußboden.

