

Anlage 2 zum Bebauungsplan "Schmale Wiesen - Schmalzwiesen"

Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die Baugestaltung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1. S. des § 4 der Bauutzungsverordnung vom 26.6.62 (BGBl. I. S. 429)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgelegt. Die höchstzulässige Tiefe eines Gebäudes beträgt 13 Meter.

Hiernach wird im einzelnen bestimmt:

Für das gesamte Gebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgelegt.

3. Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird offene Bauweise festgelegt.

4. Baugestaltung

4.1 Die Stellung der Häuser wird entsprechend den schematischen Darstellungen im Bebauungsplan festgelegt.

4.2 Für die Außenwände dürfen keine Baustoffe mit auffallenden Farben verwendet werden.

4.3 Die Dachneigungen werden für dieses Gebiet mit 32° bis 37° festgelegt. Ausnahmen für Flachdach sind möglich.

4.4 Kniestöcke bis 75 cm Höhe werden zugelassen.

4.51 Garagendächer sind als Pultdächer mit 6° - 8° Dachneigung oder als Giebeldächer mit 12° - 15° Dachneigung zugelassen.

4.52 Die Dächer der an Hauptgebäude angebauten Garagen sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen oder als Flachdach auszuführen.

4.6 Dächer von freistehenden Garagen dürfen nicht als Terrassen ausgebildet werden.

4.7 Die Dachdeckung (ausgenommen Flachdächer) muß in braunroter Ziegelfarbe gehalten sein.

4.8 Dachgaupen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

4.9 Garagen sind als Grenzbauten zu erstellen; nach Möglichkeit als Doppelgarage. Dabei ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung zu wählen.

4.10 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit der Garage zugelassen oder als Anbau an diese (in Vorgärten).

4.11 Entlang den Strassen sind die Einfriedigungen als Holzzäune oder holzähnliche Zäune herzustellen. Sie dürfen einschliesslich der Mauer eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten (Ausnahme nur wo geländebedingt).

4.12 Soweit durch die Höhe des Geländes innerhalb der Baugrundstücke bedingt, Stützmauern erforderlich werden, dürfen diese nicht höher als 0,50 m sein.

Anmerkung:

Nach dem Lageplan sind ausserdem festgesetzt:

WA

Z = 1

GFZ = 0,4

GRZ = 0,4

Zu B) Gebiet "Angel"

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet 1. S. des § 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 (BGBl. I).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgelegt.

Hiernach wird im einzelnen bestimmt:

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2, die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt.

3. Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird offene Bauweise festgelegt. Ausnahmen sind zulässig.

4. Baugestaltung

4.1 Die Gebäude müssen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Fläche errichtet werden.

4.2 Sofern Betriebswohnungen errichtet werden, die nicht direkt im Zusammenhang mit den gewerblichen Bauten stehen, gelten für diese die baulichen Bestimmungen des Gebietes "Schmalzwiesen".

4.3 Für gewerbliche Bauten werden Dachneigungen von 0° bis 30° zugelassen.

4.4 Bei den gewerblichen Anlagen sind Parkplätze vorzusehen, die mindestens je Betriebsangehörigen einen Einstellplatz gewährleisten.