

Festsetzungen zum Bebauungsplan  
=====

für das Gewann " R ä p p e l " Gemarkung Hochhausen

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Bebauungsplan Anlage Nr. 3 im Masstab 1 : 500.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist " Allgemeines Wohngebiet " im Sinne des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. S. 429). Hierbei sind ebenfalls die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die geplanten Wohnhäuser sind in der Geschoszahl, und in der Stellung der Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Anlage 3) zu errichten. Die angegebenen Vollgeschoszahlen sind zwingend  
Vorgesehen sind: =====
  - a) Hanghäuser ( bei diesen ist jeweils der vordere untere Geschossteil, der auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird, als Wohnung auszubauen. Die Zahl der Vollgeschosse bei diesen Hanghäusern beträgt talseits jeweils 2 und bergseits 1 Vollgeschoss.
  - b) 2 - geschossige Wohnhäuser  
=====
  - c) 1 - geschossige Wohnhäuser  
=====
- 2) Die Grundflächenzahl darf höchstens 0,3 betragen.
- 3) Die Geschossflächenzahl darf folgende Werte nicht überschreiten:
  - a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoss 0,3
  - b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,6
  - c) bei den Hanghäusern 0,6

§ 4 Mindestgrösse der Grundstücke

Die Mindestgrösse der Bauplätze soll 450 qm und die Strassenfrontlänge 18 m nicht unterschreiten.

././.

### § 5 Bebauung der Grundstücke

- 1) Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Doppelhäuser und Häusergruppen dürfen nicht errichtet werden. Die überbaubaren, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen und deren Geschoszahl wird durch die Eintragungen in der Anlage 3 festgesetzt. (Bebauungsplan).
- 2) Bei den geplanten Hanghäusern muß zur Erzielung einer aufgelockerten Hangbebauung der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze mindestens 4 m betragen.

### § 6 Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Hauptform ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudeseitenlängen mindestens 9 m und mindestens 10 m bei den 2 - geschossigen Gebäuden und den Hanghäusern betragen. Das Seitenverhältnis darf 4 : 5 nicht unterschreiten.
- 2) Die maximale Traufenhöhe wird mit 4,10 m für die eingeschossigen Wohnhäuser und für die Bergseite der Hanghäuser mit 3,40 m festgesetzt. Für die 2 - geschossigen Wohnhäuser und die Talseite der Hanghäuser wird die Traufenhöhe auf höchstens 6,00 m festgelegt. Die Traufenhöhe ist vom eingeebneten Gelände aus zu messen. Die jeweilige Sockelhöhe der Gebäude ist einmäss dem für die einzelnen Strassenzüge aufgezeichneten Schema in der Anlage 5 zu entnehmen.
- 3) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung wird für die Hanghäuser und 2- geschossigen Häuser auf  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  festgesetzt. Bei den eingeschossigen Häusern auf  $42^{\circ}$  -  $48^{\circ}$ . Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken.
- 4) Die Aussenseiten der Bauten sind in hellen, nicht grellen Farben zu verputzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit es sich beim Fassadenmauerwerk um Natursteine, Klinker oder ähnliche Materialien handelt und diese sich in das Formbild einfügen.

### § 7 Garagen und Nebengebäude

- 1) Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet nur bis zu einer Grundfläche von 30 qm zugelassen. Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig.