

## Text zum Bebauungsplan „Steinhaus“

### Textteil

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 (1) BBauG festgesetzt.

- 1.) Art der baulichen Nutzung gem. Bau NVO.  
Das ganze Plangebiet als allgemeines Wohngebiet - WA  
Ausnahme für Flst. 19 als Dorfgebiet – MD
- 2.) Maß der baulichen Nutzung gem. Bau NVO.
  - a. Zahl der Vollgeschosse und Dachform:  
Für das allgemeine Wohngebiet zwingend:  
  
1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachstock. Satteldach mit max. 0,70 m Kniestock (gem. von OK. Decke bis OK. Schwelle) und 48° Neigung. Dachaufbauten sind bis 1/3 der Gebäudelänge zugelassen. Traufhöhe max. 4,50 m.  
Garagen mit Flach- oder Pultdach mit max. 6° Neigung und max. 2,40 m Traufhöhe.  
  
Für das Dorfgebiet zwingend:  
1 Vollgeschoss Satteldach mit 35° Neigung. Traufhöhe max. 4,00 m.
  - b. Die Grundflächenzahl (GRZ) – 0,35  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,70 für das Plangebiet
- 3.) Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde nach Geländeprofilen festgelegt.
- 4.) Offene Bauweise für das ganze Plangebiet, mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m.  
Balkone und überdachte Sitzplätze dürfen bis 1,50 m die Baugrenze überschreiten.
- 5.) Für die Deckung der Satteldächer dürfen nur engobierte Pfannen verwendet werden. Die Deckung der Garage ist dunkel zu tönen.
- 6.) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind als einfache Zäune oder Hecken hinter einer 10 – 30 cm hohen Natursteinfassung auszuführen. Gesamthöhe der Einfriedigung 1,00 m.