

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BBauG)

Als Gebietsart wird MD = Dorfgebiet festgesetzt, zulässig sind die in § 5 BauNVO angegebenen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BBauG)

Die Grundflächenzahlen und die Geschößflächenzahlen sind für die Teilgebiete den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Für den Bereich A wird mit GFZ = 1,3 ein höherer Wert festgesetzt als in § 17 Abs.1 BauNVO für MD-Gebiete vorgesehen ist.

Die angegebenen Maße der baulichen Nutzung sind Höchstwerte und sind nur im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt, entsprechend den Angaben in der Nutzungsschablone, als Höchstgrenze oder als zwingende Festsetzung.

Hinweis: Dabei wird nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen festgelegt, daß bei voller Ausnutzung der Geschossigkeit das oberste Vollgeschöß ganz oder teilweise im Dach liegen muß (vgl. dort).

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist für das Teilgebiet A als besondere Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen mit Grenzanbau an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenz wand ist als Brandwand auszubilden, sie ist mindestens frostfrei unter die mittlere Geländehöhe des an sie grenzenden Grundstückes zu gründen.

Für das Teilgebiet B wird besondere Bauweise folgendermaßen festgesetzt: Gebäude müssen als einseitige Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die Gebäudeseiten müssen parallel oder rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen errichtet werden.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 47° (alte Teilung).

Als Abwalmungen sind nur Krüppelwalme zulässig.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 1,20 m gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis Außenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren zulässig. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein Kniestock ausnahmsweise bis Geschoßhöhe zulässig.

Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch in der Summe ihrer Breite 1/3 der jeweiligen zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Fensteröffnungen der Gauben müssen quadratisches bis stehendes Format haben.

Die Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Materialien einzudecken.

Dachausschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Wandgestaltung

Verblendungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich.

Fenster müssen grundsätzlich quadratisches bis stehendes Format haben. Sind großflächige Fenster aus funktionalen Gründen notwendig (z.B. Schaufenster, Treppenverglasungen), sind diese so durch Sprossen zu gliedern, daß Einzelformate entstehen, die den übrigen Fensteröffnungen entsprechen.

1.3 Vollgeschosse im Dachraum (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Die Eintragung der Geschoßigkeit '+D' in der Nutzungsschablone bedeutet, daß zusätzlich zu den mit römischen Ziffern angegebenen Geschoßen ein weiteres Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs.4 LBauO zulässig bzw. vorgeschrieben ist, wobei dieses dann ganz oder teilweise im Dachraum liegen muß.

2. Müllbehälter (§ 86 Abs.1 Nr.1 und 3 LBauO)

Müllbehälter müssen so untergebracht werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt eingesehen werden können.