

1.2.2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird 4,5 m über der maximal zulässigen Traufhöhe gemäß Ziffer 1.2.2.1 festgesetzt.

1.2.2.3 Bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante, wenn der als Wandfläche sichtbare Versatz 1,0 m nicht überschreitet.

1.2.2.4 Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach mit einem Rücksprung von mindestens

- 2,00 m auf der Seite des Pultfirstes bei Pultdächern oder einseitig bei Flachdächern und
- 1,00 m auf den verbleibenden Gebäudeseiten

darf die maximal zulässige Traufhöhe

- bei Pultdächern an der niederen Dachseite (Pulttraufe) um maximal 2,0 m und an der höheren Dachseite (Pultfirst) um maximal 3,0 m oder
- bei Flachdächern um maximal 2,5 m

überschritten werden.

1.2.2.5 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Eindeckung.

1.2.2.6 Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.

In Bereichen mit der Festsetzung DE sind Doppelhäuser zulässig, wobei als Ausnahme Einzelhäuser zulässig sind, wenn die Grundstücke grundbuchrechtlich vereinigt werden oder eine Vereinigungsbaulast übernommen wird.

1.4 **Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebengebäude

- ab 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der Baufenster und
- bis einschließlich 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster

zulässig.

1.4.2 Im gesamten Plangebiet wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern (Dachneigung 0° bis 5°) auf maximal 3,0 m und mit geneigten Dächern (Dachneigung ab 15°) auf maximal 4,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und die obere Dachbegrenzungskante am Standort der Nebenanlage.

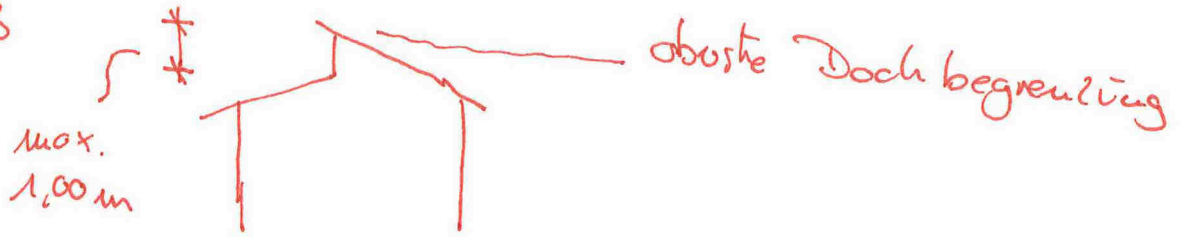
1.5 **Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

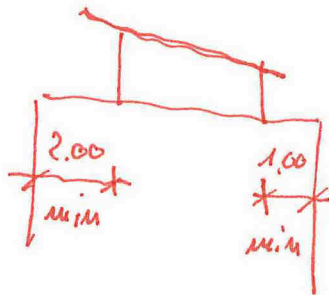
Die für einzelne Baufenster festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu

1.2.2.3

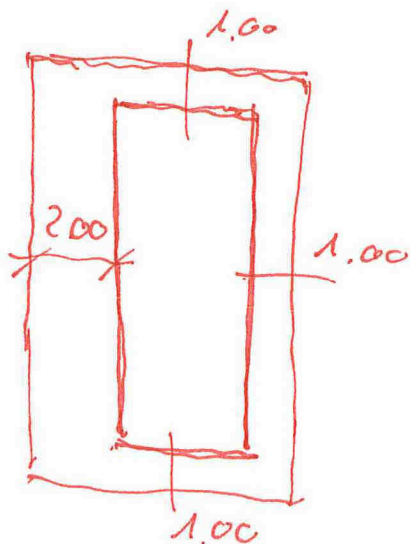


1.2.2.4

max. 3,00
(Flächd. 2,50)



max. 2,00 (Flächd. 2,50)
max. Traufhöhe



Rücksprung auf
allen 4 Seiten
Zwingermaß
(1 + 1 + 1 + 2 m)