

§ 3

Ausnutzungsüberschreitungen

1. Gültig für WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt):
 - a) Eine durch die Reihenhausbebauung und Grundstücksteilung bedingte Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zulässig.
 - b) Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, bei den Nutzungszonen G, J, L nur soweit die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
2. Gültig für alle WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, sofern die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 BauNVO).

§ 4

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind als Ausnahme für eingeschobige Bauteile wie Glasbauten, Wintergärten, Pergolen nur zulässig, wenn eine Tiefe von 2,50 m nicht überschritten wird.

Eine Grenzbebauung ist für solche Bauteile grundsätzlich möglich.
2. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

An der Nord- und Ostseite darf pro Gebäude ein Treppenhaus von max. 6,0 m x 6,0 m die Baugrenze überschreiten.
3. Gültig nur für die Nutzungszone J1:

An der Südseite darf die Baugrenze durch eine eingeschobige Arkade mit einer Tiefe von max. 5,0 m überschritten werden.
4. Gültig nur für die Nutzungszone G:

Die Baugrenze kann nach Süden um max. 2,0 m überschritten werden, wenn die max. zulässige Bautiefe von 15,0 für das jeweilige Gebäude nicht überschritten wird und jedes Gebäude die max. Tiefe von 12,5 m einhält.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 9

Traufhöhen und Firsthöhen (§ 73 LBO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt) mit Ausnahme der Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt:

- bei einem zulässigen Vollgeschoß 4,50 m,
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,80 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 10,50 m.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 5,50 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Fahrbahn oder Wohnweg vor der Gebäudemitte.

3. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m (bezogen auf die Platzfläche vor der Gebäudemitte).

§ 10

Gestaltung der Gebäude

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

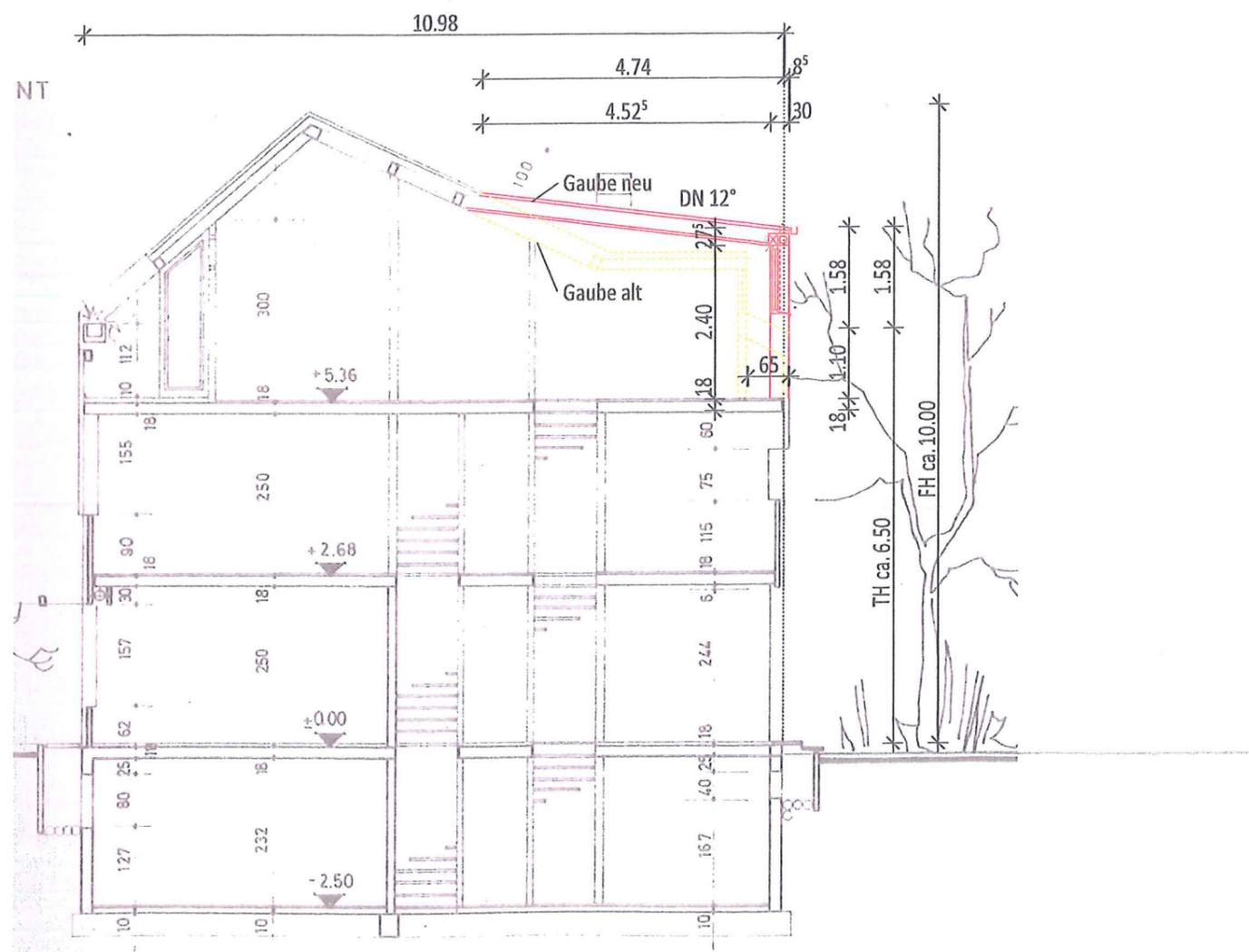
- a) Hausgruppen sich einheitlich zu gestalten.
- b) Die Gliederung aus dem Gestaltungsplan ist sinngemäß einzuhalten.
- c) Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan maßgebend.
- d) Für die Dachdeckungen ist rotes und hellrotes Material nicht zulässig.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

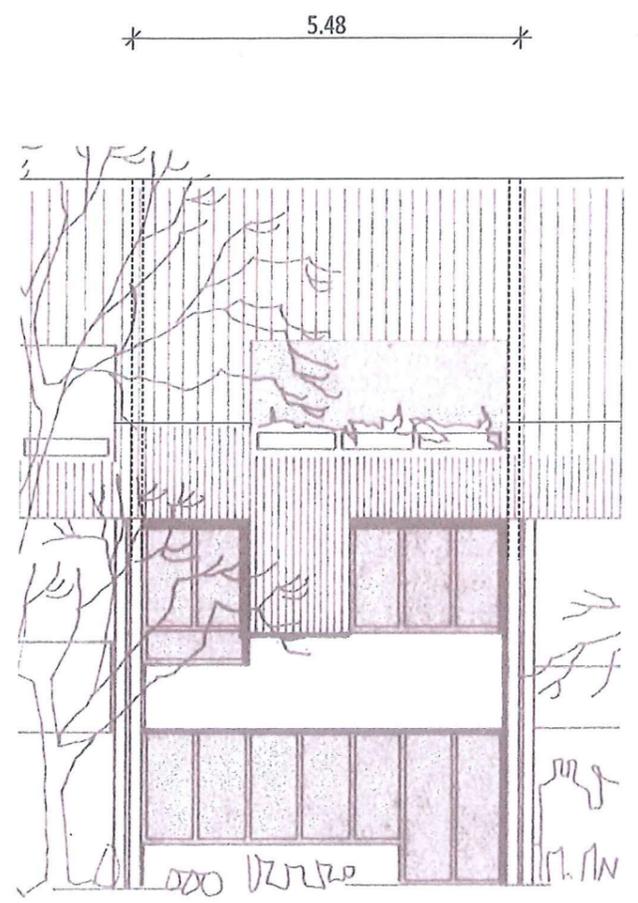
Dachaufbauten und Dachgauben sind nur auf über 35 ° geneigten Dächern und auf maximal 60 % der Trauflänge zulässig.



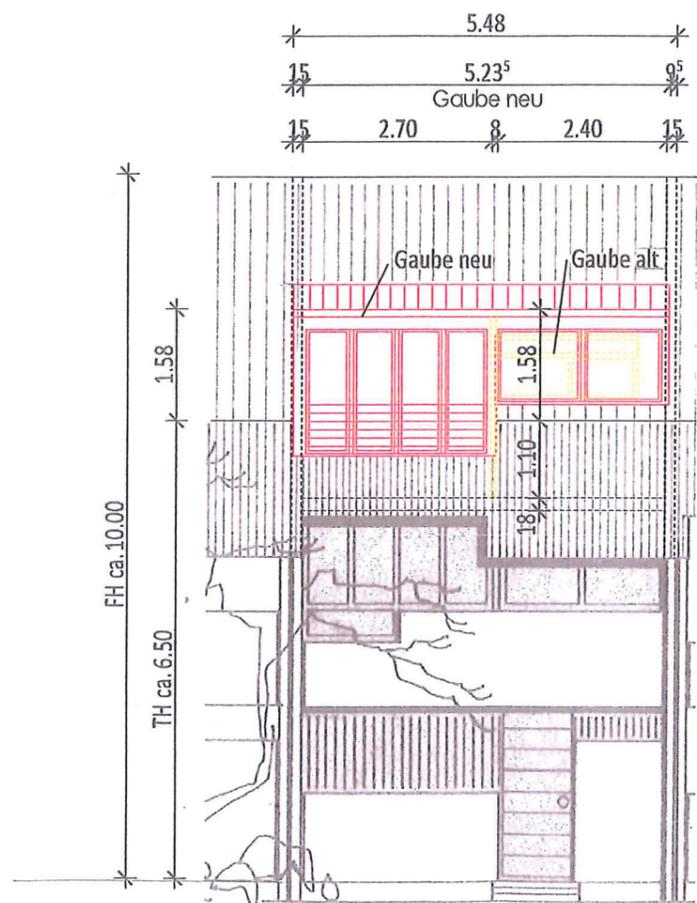
Lageplan



SCHNITT



ANSICHT WEST



ANSICHT OST