

# I. Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet WA sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 Bau NVO, zulässig, ebenso Abs. 3, Nr. 6.

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Nr. 1 Bau NVO sind im WA-Gebiet wie folgt zulässig:

- a) Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 0,75 m.
- b) Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen, Schwimmbecken.
- c) Schwimmhallen nur in dichter Verbindung mit dem Hauptgebäude.
- d) Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,80 m Höhe und 8 m Gesamtlänge je Baugrundstück.

## II. Überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12, Abs. 6 Bau NVO, und Nebenanlagen im Sinne des § 14, Nr. 1 Bau NVO, mit Ausnahme der Punkte I 2 a, b und d unzulässig.

## III. Sonstige Festsetzungen

### 1. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe - gemessen von der jeweiligen Fahrbahnoberkante - freizuhalten.

### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentlichen Straße im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.