

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 402,0 m ü NHN festgesetzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut bestimmt. Die Traufen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern dürfen die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 407,5 m ü NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt.
- 1.2.5 Solaranlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.
- 1.2.6 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausgehend von der Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche maximal 3 m hoch sein. Die Höhenlage der RFH darf das arithmetische Mittel der Geländehöhen nach Herstellung der Baumaßnahme an den Ecken der jeweilige Nebenanlage nicht übersteigen. Sockel- und Stützmauern unter der RFH dürfen die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme an keinem Punkt um mehr als 0,8 m überschreiten.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden definiert durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) mit dem Einschrieb TG sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), und deren Zufahrten sowie oberirdisch offene Stellplätze (Kfz und Fahrrad) und Spielplätze zulässig (siehe Ziffer 1.8.2).
- 1.5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12,14 und 23 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) und Spielplätze sind auch zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Freisitze und Terrassen ~~sind generell können~~ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig zugelassen werden.
- 1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 **Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)  
Selbstständige Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig.