

**Gemäß BauGB / BauNVO**

- Für die Flurstücke Nr. 676/48, 705/48 und 1543/48 gilt die festgesetzte Baulinie bei Neubaumaßnahmen.
  - Als Ausnahme ist auf den Flurstücken Nr. 1354/44 und 1137/44 ein drittes Geschöß in Art und Maß des vorhandenen zulässig.
  - Drempe (Kniestöcke) bis zu 1,00m Höhe sind ausschließlich an eingeschossigen Gebäuden zulässig, ansonsten nur zulässig, wenn die festgesetzte maximale Geschößzahl nicht ausgenutzt wird. Abweichend davon ist jedoch an der Straße „Auf der Papagei“ bei zulässig zweigeschossiger Bauweise an den Gebäuderückseiten eine optische (nicht tatsächliche) Dreigeschossigkeit zulässig, ausgenommen auf den Flurstücken Nr. 1348/44 und 1349/44 und soweit nicht abweichend festgesetzt.
  - Zulässige Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) über mittlerer Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze :
    - Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden : TH maximal 6,80 m  
FH maximal 12,00 m
    - Bei dreigeschossigen Gebäuden : TH entsprechend derzeitigem Bestand  
FH entsprechend derzeitigem Bestand
    - Bei optischer Dreigeschossigkeit : TH maximal 9,50 m  
(soweit zulässig) FH wie bei ZweigeschossigkeitMeßpunkt der TH ist der Schnittpunkt der Linien der Vorderkante Außenwand und Oberkante Sparren.
- TH und FH eines dreigeschossigen Neubaues im Eckbereich Wolsdorfer Straße / Auf der Papagei dürfen die derzeit vorhandenen nicht überschreiten.
- Höhere TH bis maximal +0,50 m sind als Ausnahmen dann zulässig, wenn zwingende Gründe sie erfordern (z.B. wegen erhöhter Sockel bei hohem Grundwasserstand).
- Dachneigung :
    - An Gebäuden mit zwei und mehr Geschossen sowie einer Giebelbreite über 12,00 m 32°-38°  
mit einer Giebelbreite = 12,00 m 32°-42°
    - An eingeschossigen Gebäuden 32°-42°Bei Giebelbreiten unter 12,00 m können Ausnahmen bis 45° zugelassen werden. Dabei dürfen die festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.
  - Garagengeschosse sind nur als Tiefgaragengeschosse zulässig. Die Oberkante ihrer fertigen Decke (Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses) darf maximal 0,75 m über der mittleren Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen.
  - Die sich aus der GFZ ergebende zulässige Geschößfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter bzw. überwiegend unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (siehe oben), erhöht werden.
  - Einzel- und Doppelgaragenanlagen sowie überdachte Stellplätze im Sinne des § 47 BauONW über der Geländeoberfläche sind auf die zulässig Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO nicht anzurechnen, darüber hinaus anzurechnen (z.B. auch Reihengaragen).
  - Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00 m (mit der Vorderfront) und darf maximal 25,00 m (mit der Rückfront der Anlage) betragen.
  - Kellergaragen mit Zu- und Abfahrten an der Straße „Auf der Papagei“ und der „Wolsdorfer Straße“ sind nur ausnahmsweise und als Sammel- und Gemeinschaftsgaragen zulässig.
  - Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 und 6 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

**Gemäß § 81 BauONW**

- Doppelhäuser sind in der äußeren Gestaltung einander anzupassen, sonstige zulässige Gebäude im WA in ihrer Gestaltung in die vorhandene Wohnbebauung einzufügen, ungegliederte Fassaden (insbesondere ohne Vertikalgliederung) an Gebäuden über 10,00 m Frontlänge sind unzulässig.
- Die Länge von Dachgauben und/oder Dacheinschnitten darf insgesamt maximal 60% der Gebäudedefrontlänge betragen.  
An zweiten Dachgeschossen (sogenannten Spitzböden) sind Dachgauben nicht zulässig.
- Die Summe der Längen von Dachgauben, Dacheinschnitten und über die Traufkante hinausgezogenen Fassadenteilen darf maximal 60% der Trauflänge betragen. Die Summe letztgenannter Fassadenteile (bzw. Längensumme) darf pro Gebäude jedoch nur maximal 1/3 der Trauflänge einnehmen. Sie sind ausschließlich als Nebengiebel zulässig, deren Firsthöhe nicht über der Decke des 1. Dachgeschosses liegen darf (angenommene Normalgeschoßhöhe ca. 2,50 m)
- Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m für Personenwagen vorgesehen werden. Das gilt auch, wenn die Baugrenze oder -linie in geringerem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist.