

# Textliche Festsetzungen

## **1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.

## **2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

## **3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

## **4. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**

1. Die Gebäudeoberkante darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 11,00 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße hin zu ermitteln. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die Ausbauhöhe der maßgebend öffentlichen Verkehrsfläche ist beim Erschließungsträger zu erfragen.

Eine Ausschnittkopie des entsprechenden Teilabschnittes ist den Bauvorlagen beizufügen.

2. Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Punkt 1. Die im Plan festgesetzten Traufhöhenbegrenzungen dürfen auf 1/3 der Länge jeder Traufseite zur Realisierung von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude um bis zu 1,00 m überschritten werden.

## **5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 20 (3) BauNVO**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit anzurechnen.

## **6. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO**

Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, darf dessen Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

## **7. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW**

1. Doppelhäuser sind so zu gestalten, dass Dachform und -neigung sowie Material und Farbe (+/- zwei RAL-Töne) von Fassade und Dacheindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

2. Seitenwände von Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind entlang von Straßen in einem Abstand von mindestens 0,6 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.