

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 5 BBauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines und Reines Wohngebiet

Die in den §§ 3 und 4 BauNVO genannten Ausnahmemöglichkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen, Nebengebäude

2.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, auch wenn zwischen Wohngebäude und Strasse ein geringerer Abstand zulässig ist.

2.2 Nebengebäude sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig bis zu einer Größe von 25 qm zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform bei zwingend eingeschossiger Bauweise:

Flachdach, Satteldach oder Walmdach

3.2 Dachform in Gebieten, in denen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgeschrieben sind:

1-geschoss. Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach
2-geschoss. Wohngebäude	:	Satteldach
Garagen und Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei Doppelhäusern muss die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke oder Drempel nur bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen zwischen OK-Geschossdecke und OK-Fußpfette, zugelassen; bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

3.3 Dachneigung

Bei eingeschossigen Gebäuden : 25° - 38°

Bei zweigeschossigen Gebäuden : 30° + 5°

Bei Garagen und Nebengebäuden: 0 – 10° oder Anpassung an das Hauptgebäude

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei Doppelhäusern ist jeweils in gleichem Material und in gleicher Farbe vorzunehmen.

4. Sockel

Die Sockelhöhe darf 0,8 m, gemessen ab OK-Fußweg nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Vorschriften wegen der Sockelhöhe wird verwiesen.

5. Stellplätze

Für jede Wohnung ist 1 Stellplatz auf dem Privatgrundstück anzuordnen.

6. Einfriedungen

6.1 Alle Grundstücke sind straßenseitig einzufrieden.

6.2 Die Gesamthöhe der Straßeneinfriedungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze darf das Maß von 1,0 m – gemessen ab OK-Fußweg – nicht überschreiten.