

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 5 BBauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 und im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3 + 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Garagen, Nebengebäude

2.1 Garagen sind mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Nebengebäude sind nur im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Nebengebäude nicht mehr als 25 qm betragen.

Dächer

- 3.1 Dachform bei zwingender eingeschossiger Bauweise : Flachdach, Satteldach oder Walmdach
- 3.2 Dachform in Gebieten, in denen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze oder zwingend vorgeschrieben sind:
- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1-geschoss. Wohngebäude | : Satteldach oder Walmdach |
| 2-geschoss. Wohngebäude | : Satteldach |
- Garagen und Nebengebäude : Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße laufen.

3.3 Dachneigung

- | | |
|--------------------------------|---|
| zu 3.1 | : 22° + 5° oder Flachdach |
| | - |
| zu 3.2 1-geschoss. Wohngebäude | : 25° - 38° (Typ B) |
| 2-geschoss. Wohngebäude | : 35° + 5° (Typ C und D) |
| | - |
| Doppelhäuser | : 35° + 5° |
| | - |
| Garagen und Nebengebäude | : 0 – 10° oder in Anpassung an das Hauptgebäude |

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Zahl der Vollgeschosse, die Dachneigung, die Gesimshöhe und die Gesimsausbildung der einzelnen Hausabschnitte gleich sein.

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

3.4 Dacheindeckung

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

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

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe – gemessen ab OK Fußweg – darf 1,0 m nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Vorschriften wegen der Sockelhöhe wird verwiesen. Die Sockelhöhe bei Doppelhäusern und bei Reihenhäusern muss gleich sein.

4.2 Kniestöcke sind nur bei dem Gebäudetyp C bis zu einer max. Höhe von 1,3 m zulässig. Bei allen anderen Gebäudetypen (1- oder 2-geschoss. Gebäude) sind Kniestöcke nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Aufkantungungen von mehr als 30 cm, gemessen zwischen OK Geschossdecke und OK-Fußpfette.

5. Stellplätze

Für jede Wohnung sind 1 1/2 Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

B 12 Einfriedungen

12.1 Die Höhe der Straßeneinfriedungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze darf das Maß von 0,80 m – gemessen ab OK Fußweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

12.3 Bei der straßenseitigen Einfriedung ist die Verwendung von Maschendraht oder undurchsichtigem Material nicht zulässig.