

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 5 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Wohngebäude westlich der Planstraße A dürfen nach § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Haus enthalten.

2. Garagen, Nebengebäude

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

3. Dächer

3.1 Dachform bei zwingend eingeschossiger Bauweise

: Satteldach, Flachdach oder Walmdach

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

1-geschossige Wohngebäude

: Satteldach oder Walmdach

2-geschossige Wohngebäude

: Satteldach

Garagen

: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei Doppelhäusern muss die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

3.3 Dachneigung zu 3.1
zu 3.2

: 25° - 38° oder Flachdach

1-geschoss. Wohngeb.

: 25° - 38°

2-geschoss. Wohngeb.

: 30° ± 3°

Doppelhäuser

: 30° ± 3°

Garagen

: 0° - 10° oder in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei unterschiedlicher Dachneigung eines Gebäudes muss die Dachneigung an der Straßenseite den Festsetzungen in Satz 1 entsprechen.

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

3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

3.5 Dacheindeckung

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

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

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe - gemessen ab OK Fußweg - darf 1,0 m nicht überschreiten, wobei der sichtbare Teil nicht mehr als 0,60 m betragen darf. Auf die landesrechtlichen Vorschriften wegen der Sockelhöhe wird verwiesen.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Aufkantung von mehr als 30 cm, gemessen zwischen OK –Geschoss-Rohdecke und OK-Fußpfette.

5. Stellplätze

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

6. Einfriedungen

6.1 Die Höhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m, die Gesamthöhe der Straßeneinfriedungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze das Maß von 0,80 m – gemessen ab OK – Fußweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

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

7. Sichtwinkel

Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen – gemessen ab OK Straßenkrone – 1,0 m Höhe nicht überschreiten.