

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 203

1. Nutzung

Die lt. Baunutzungsverordnung § 3, Abs. 3 im Reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur in den als zweigeschossig ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

2. Gebäude

Sockelhöhe über der angrenzenden Verkehrsfläche

mit Vorgarten max. 0,25 m
ohne Vorgarten max. 1,20 m

Traufhöhe über Sockel:
(Sockel=Fußbd. Erdg.)

mit Drempel ohne Drempel

bei 1-geschossiger Bebauung:
bei 2-geschossiger Bebauung:

max. 3,5 m max. 3,0 m
max. 6,5 m max. 6,0 m

Dachform bei Steildach:

Satteldach

Dachmaterial: bei Steildach:

Ziegelpfannen

Dachmaterial: bei Flachdach:

Kunststoffolie oder Kiespappe

Drempel:

nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig bis max. 75 cm

Dachaufbauten:

nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig. Abstand von der Giebelkante: mind. 1,5 m max. Höhe über fertiger Dachhaut 1,10 m

Schornsteine:

müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen bei besonders gestalteten Kaminen zulässig

Nebengebäude:

sind außerhalb der Baugrenze unzulässig.

3. Garagen

Sie sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die Stirnwände in Klinker zu gestalten. Die Vorplätze davor sind außer den Fahrspuren zu begrünen. Tiefgaragen sind unzulässig. Die Garagen dürfen höchstens bis 50 cm unter der Geländeoberkante liegen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Werden auf einem Grundstück mehr Wohnungen errichtet, als dazugehörige Garagen ausgewiesen sind, so ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Die Zufahrt darf nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein.

Dachform: Flachdach

Dachneigung: bis 4 ‰

4. Doppelbauten

Aneinandergereihte Bauten und Doppelbauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

5. Vorgarten

Mauern und Zäune sind nur hinter der Vorgarten- oder Baulinie (-grenze) zulässig. Seitliche Grenzzäune zwischen Baugrundstücken können jedoch bis auf 1 m Abstand hinter der Linie, die sich durch Verbindung der Baulinien ergibt, vorgezogen werden. Hecken über 80 cm Höhe sind im Vorgarten ausgeschlossen. Die im Plan dargestellten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.