

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 216

1. Nutzung

Die lt. Bau NVO § 3, Abs. 3 im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen, soweit im Plan nichts anderes dargestellt ist. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur in den als 2-geschossig ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

2. Gebäude

	bei 1-gesch. Bebauung	bei 2-gesch. Bebauung
Sockelhöhe über der angrenzenden Verkehrsfl. mit Vorgarten:	max. 0,25	max. 0,25
ohne Vorgarten:	max. 0,80	max. 0,80
Traufhöhe über Sockel (Sockel-Fußboden Erdg.):	max. 3,5	
Material für Außenwände:	Verblendsteine oder Putz	
Dachform:	Wohnhäuser mit Steildach: Satteldach Nebengebäude: Flachdach	
Dachmaterial:	Steildächer: Ziegelpfannen Flachdächer: Kieppappe, Kunststoffolie	
Drempel	nur bei mind. 45°-Dachneigung max. 0,75 m	
Dachaufbauten:	nur bei mind. 45°-Dachneigung zulässig Abstand mind. 1,5 m von der Giebelkante max. Höhe 2,00 m über Fußbodenoberkante und 1,00 m über Dachhaut. Sonst Dachflächenfenster.	
Schornsteine:	müssen am First aus dem Baukörper treten, Ausnahme bei besonders gestalteten Kaminen zulässig.	

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 Geländeoberkante liegen. Garagen 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 Grundstückes 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. Vorgärten

Mauern und Zäune sind nur hinter der Vorgarten- oder Baulinie (-grenze) zulässig. Seitliche Grenzzäune zwischen den 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 frei zu halten.