Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der mit WA und MI festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhe eingehalten wird.
5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO unzulässig.
6. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen oberhalb der Erdgeschossdecke mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI - Richtlinien 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

7. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
8. Innerhalb der mit WA und MI gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.
9. Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
10. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
11. Mülltonnen
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
12. Vorgärten - Einfriedungen
Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Einfriedungen mit Mauern und Mauerpfeilern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nicht zulässig.
Die Einfriedung im Bereich des Vorgartens darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune (max. 0,70 m hoch) erfolgen.