

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 86 BauONW

1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den 1-geschossigen Hauptgebäuden max. 0,80 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m über der Rohdecke des Obergeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. (§86(1)BauONW)
2. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§86(1)BauONW)
3. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a BauNVO unzulässig.
4. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
5. Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 20° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4)BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichen Grundstück Ersatz zu schaffen. Art und Umfang ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

2. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen realisiert werden.

3. Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
4. Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
5. Der Eingriff in die Natur durch weitere Versiegelungen wird auf dem mit A gekennzeichneten Gebieten auf eigenem Grundstück ausgeglichen. Je 50 m² versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger Baum aus der, der Begründung anliegenden, Artenliste zu pflanzen.
6. Die festgesetzte Geschoszahl kann um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird und sich das Vollgeschoss im Dachraum befindet.
7. *Auf den mit B gekennzeichneten Gebieten sind für jedes bestehende Flurstück max. zwei Wohneinheiten zulässig.*