1.0 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück mit einer Wohneinheit ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Je Grundstück mit zwei Wohneinheiten sind insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten zulässig.
2. Die Zu- und Abfahrt von der Straße "Bergstraße" ist ausgeschlossen.
3. Für die Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt. Für die Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
4. Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.
5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
6. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Haushälfte, bei Doppelhäusern, ist eine Wohneinheit zulässig.
7. Je Wohneinheit sind auf privatem Grundstück 2 PKW-Stellplätze einzurichten.
8. Innerhalb der Sichtdreiecke darf der Bewuchs eine Höhe von 80cm nicht überschreiten.

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

9. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,4 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
10. Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,90 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Traufflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.
Für den Bereich der Besonderen Bauweise "b" gilt : Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig.
Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 9,00m nicht überschreiten.
11. 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.
12. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Bei entsprechendem Grenzabstand sind sie 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. Garagen, die mit Grenzbebauung errichtet werden, dürfen Dachneigungen bis max. 30° aufweisen.
13. Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
14. Im gekennzeichneten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
15. In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtbauhöhe von max. 30,00 m zulässig.