

Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

Es sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit max. 2 WE zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Es sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit max. 2 WE zulässig. In dem mit Index 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 zur maßgebenden Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO i.V. mit § 21 a (2) BauNVO ist allgemein zulässig.

3. Besondere Bauweisen gem. § 22 (4) BauNVO

3.1 Besondere Bauweise - Gartenhofhäuser - im Plan mit BG bezeichnet:

Die Gebäude sind als Gartenhofhäuser zu errichten, wobei entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern ist (siehe hierzu auch Ziffer B 3.2).

3.2 Besondere Bauweise - im Plan mit BB¹ bezeichnet:

Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei die Gebäude innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einseitigem Bauwuch (halboffene Bauweise) errichtet werden können.

Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Zurückspringen von der festgesetzten Baulinie bis zu 1.0 m Tiefe auf 1/3 der Grundstücksgrenzen zulässig.

Sofern die eingeschossigen Gebäude nicht errichtet werden, ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie eine Einfriedigung entsprechend Ziffer B 3.2 zu errichten.

3.3 Besondere Bauweise halboffen - im Plan mit BB² bezeichnet:

Die Gebäude sind jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die südlichen Grundstücksgrenzen ist der Bauwuch einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Für alle Grundstücke, die von rein fußläufigen Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Garagen und Stellplätze in Verbindung mit den Grundstücken grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Mit Ge- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

6.1 Die im Plan dargestellten und mit "GR, FR und LR¹" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

- 6.2 Die im Plan dargestellte und mit "GR LR 2" bezeichneten Flächen sind in einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.
- 6.3 Die im Plan dargestellten und mit "GR 3" bezeichneten Flächen sind mit einem Gerecht zugunsten der Anliegergrundstücke zu belasten.
- 6.4 Die im Plan dargestellten und mit "LR 4" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1 In allen Baugebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) die Höhe von 0,4 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkronen der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.
- 7.2 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen können 50 % der Gebäudegrundflächen eine OKE von max. 1.0 m über der zugeordneten Erschließungsanlage haben.
- 7.3 Für alle von der Ebene + 1,4 m an den Garagenhöfen erschlossenen baulichen Anlagen darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses die Höhe von 0,15 m über der Oberkante Fußgängerzone auf den Garagenhöfen nicht überschreiten; Abs. 2 gilt hier nicht.

8. Gemeinschaftsanlagen - hier Anlagen für Müllbehälterstandplätze (im Plan mit M bezeichnet)

Müllsammelplätze sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig (siehe hierzu auch Ziffer B. 5).

B. Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG i.V. mit § 103 BauONW

1. Dachformen

- 1.1 Alle mit zwei Dachneigungen (z.B. $30^{\circ} + 60^{\circ}$) festgelegten Baugebiete können auf einem Gebäude beide Dachneigungen oder jede Dachneigung einzeln aufweisen. Die 60° Dachneigung kann darüberhinaus mit Flachdach kombiniert werden.
- 1.2 In allen mit Flachdach (FD) festgesetzten Baugebieten können Dächer ausnahmsweise bis zu 1/3 der Gebäudegrundfläche mit der Dachneigung $30^{\circ} + 60^{\circ}$ ausgeführt werden.
- 1.3 Dächer eingeschossiger Vorbauten und Anbauten müssen ein Flachdach haben oder den Neigungswinkel des Hauptgebäudes aufweisen.
- 1.4 Zur Vermeidung einer ungünstigen Beschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks wird folgende Festsetzung getroffen: Die Firstlinie muß unterhalb einer um 30° zur nördlichen Grundstücksgrenze geneigten Ebene liegen; der Scheitelpunkt des Winkels liegt auf der nördlichen Grundstücksgrenze in Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses (siehe untenstehende Skizze).



Die Firsthöhe darf max. 4.0 m über Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses betragen.

- 1.5 Gebäudegruppen (drei oder mehr Gebäude zusammenhängend) müssen die gleiche Dachform haben.
- 1.6 Flachdächer -auch von Garagen- sind zu bekieseln oder zu begrünen.
- 1.7 Alle Geräte zur Aufnahme der Sonnenenergie sind in die Dachform bzw. Gebäudeform einzubinden.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachbreite betragen. Die Dachneigung der Dachgauben muß den Dachneigungen des jeweiligen Baugebietes entsprechen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 In allen Baugebieten mit Ausnahme der Baugebiete mit Gartenhofbauweise ist im Bereich der Vorgärten an der Grenze zu den Verkehrsflächen nur ein niedriger Kantenstein zulässig. Andere Einfriedigungen im Bereich der Vorgartenfläche sind, soweit eine höhere Einfriedigung im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, unzulässig.
- 3.2 In den Baugebieten mit Gartenhofbauweise (bG) sind die Einfriedigungen gem. § 17 (2) BauNVO, der zum Schutz der privaten Innenhöfe, gegen die Nachbargrundstücke und gegen die Verkehrsflächen dienen, als Mauern im Fassadenmaterial des Haupthauses als Holzblenden oder entlang der Verkehrsfläche als dichte Hecke auszuführen. Entlang den Verkehrsflächen ist diese Sichtschutzmaßnahme zugunsten einer landschaftsgärtnerisch gestalteten mindestens 1,0 m tiefen Vorgartenfläche von der Grundstücksgrenze auf mindestens der Hälfte der Gesamtgrundstücksbreite zurückzusetzen. Ist im Bebauungsplan die Lage der höheren Einfriedigung besonders festgesetzt, so darf die Einfriedigung diese Linie in Richtung auf die Verkehrsfläche nicht überschreiten; ein Zurückspringen von der festgesetzten Linie ist zulässig. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,8 m nicht unter- und 2,3 m nicht überschreiten.
- 3.3 In allen übrigen Baugebieten ist als Einfriedigung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ein Maschendraht- oder Holzlattenzaun bis max. 1,2 m zulässig, sofern eine höhere Einfriedigung im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt ist. Für diese zulässige höhere Einfriedigung gilt Nr. 3.2 Satz 2, 3 und 4 entsprechend.

3.4 siehe unten

4. Gestaltung der Gebäudeflächen

- 4.1 In den mit besonderer Bauweise bB¹ festgesetzten Baugebieten sind in den Gebäudeflächen der eingeschossigen Gebäude entlang der Baulinie zu der Verkehrsfläche hin keine notwendigen Fenster zulässig, soweit die Abstandsflächen VO notwendige Fenster nicht ermöglicht.
- 4.2 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4.1 sind, im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art, an und auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen sind ebenfalls unzulässig. Ausnahmen sind nur in dem mit Index 3 bezeichneten WA-Gebiet an der erdgeschossigen Zone erlaubt (Ladenzone).

5. Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen

Die Müllbehälterstandplätze sind baulich mit in die Garagenhöfe einzu beziehen und gegen Einsichtnahme von oben abzudecken.

Details

1. Das gesamte Bebauungsplangebiet erhält eine Gemeinschaftsantenne. Einzelantennen sind nicht zulässig.
2. Zur Vermeidung einer Verunreinigung der Luft dürfen nur emissionsarme Heizformen (z.B. Strom, Gas) verwendet werden.
3. Die Vorgärten - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind landschaftsgärtnerisch, z.B. mit Rasen in Verbindung mit Stauden und bodenständigen Gehölzen, anzulegen und zu unterhalten.

Das Anlegen von Stellplätzen und Garagen ist in Vorgärten nicht zulässig. ferner dürfen Flächen, die nicht Hartflächen sind, zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht benutzt werden. Das Anlegen von Abstell- oder Lagerflächen ist in Vorgärten nicht zulässig.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Zu A 32

(*1) an der öffentlichen Verkehrsfläche

Zu B 34

Die Baugrundstücke entlang der L 26 sind vor Baubeginn und dauerhaft einzufriedigen.

lückenlos