

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

2. Garagen und Stellplätze (Ga, St.)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Planfestgesetzten Flächen (GGa, Ga) zulässig. Aus zwingenden Bedarfgründen können Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG zugelassen werden. Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG) i.S. des § 19 (3) BauNVO ist gem. § 21 a (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

~~Zulässig sind: Anlagen für Müllbehälterstellplätze~~

Nicht zulässig sind: Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO

ausgenommen offene Schwimmbecken und Anlagen für Müllbehälterstellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO

~~Ausnahmsweise zulässig: Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO~~

Bau NVO

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Die im Plan dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht (3,0 m) zugunsten der Allgemeinheit, das die ständige Zugänglichkeit der Anliegergrundstücke sicherstellt, zu belasten.

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht (5,0 m) zugunsten derselben sicherzustellen.

Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen von der Blumenstraße aus ist durch ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer dieser Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG i.V. mit § 103 BauONW

1. Oberkante Erdgeschoßfußboden und Firsthöhe

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE) der Wohngebäude soll nicht mehr als 0,45 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage liegen. Künstliche Abgrabungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen sind unzulässig. Die Firsthöhe darf im WA I-Gebiet die Höhe von 8,0 m über OKE nicht überschreiten.

2. Gestaltung der Hausgruppen und Gemeinschaftsanlagen

~~Die in Gruppen zusammengefaßten Häuser sind einheitlich zu gestalten und in Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die Stirnseite des Garagenhofes zur Moerser Straße hin ist mit einer der Garagenhöhe entsprechend hohen Mauer zu schließen und in Materialwahl und Farbgebung auf die Hausgruppen abzustimmen.~~

4. Einfriedigungen

Im WA I-Gebiet sind im Bereich der Vorgärten, soweit im Plan eine höhere Einfriedigung nicht festgesetzt ist, an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den sonstigen Erschließungsanlagen ein niedriger Rasenkantenstein mit einer begleitenden Hecke bis 0,5 m Höhe zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte höhere Einfriedigung kann als Mauer oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m ausgeführt werden. Bei den zu Gruppen zusammengefaßten Wohngebäuden ist eine Abgrenzung der einzelnen Wohneinheiten im Erdgeschoß mit einer 1,80 m hohen Mauer in einer Tiefe bis zu 3,0 m, gemessen von der hinteren Baugrenze aus, zulässig. Als seitliche bzw. hintere Abgrenzung der Baugrundstücke ist ein Maschendraht oder Holzlattenzaun bis 1,0 m zulässig. ~~Innerhalb des Baugebietes ist die Einfriedigung einheitlich zu gestalten und in Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.~~

Geändert durch Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten.