

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Straßenseitige Baulinien und Baugrenzen

Gem. § 23 (2) und (3) BauNVO dürfen straßenseitig festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker ab dem 1. OG, Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf eine Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Lisenen ist bis max. 0,15 m zulässig.

2.2 Straßenabgewandte Baugrenzen

Gem. § 23 (2) und (3) BauNVO dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Risalite und Balkone um max. 1,5 m auf eine Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Lisenen ist bis max. 0,15 m zulässig.

Eine Überschreitung durch Wintergärten ist bis max. 4,0 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" oder "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußboden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.

Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandene OKE nicht überschritten werden.

2. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.