

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Kellergaragen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

C. Wohneinheitenbegrenzung

In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D. Kellergeschossnutzung

Im Kellergeschoss sind Wohneinheiten nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

E. Gestaltung

1. Doppelhäuser

Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

2. Dachformen und -neigungen

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad zulässig. Mansardendächer und Staffelgeschosse sind unzulässig. Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

3. Dachgauben und -einschnitte

Dachgauben und -einschnitte dürfen 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur an der Hauptgartenseite zulässig. In der Spitzbodenebene sind Dachgauben und -einschnitte nicht zulässig.

4. Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten die privaten Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung.

F. Versickerung von Niederschlagswasser

Stellplätze, private Zufahrten zu Garagen und Carports, Terrassen und private Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen.

(§ 51 a Landeswassergesetz)