

# Textliche Festsetzungen

## 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

### • Dachlandschaft

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind:

- bei Einzel- und Doppelhäusern nur bis zu einer Breite von max. 40 % der Traufenlänge zulässig und müssen mindestens 1 m von der Giebelwand entfernt sein.  
Diese Einschränkung gilt nur für die Dachfläche ab dem I. Obergeschoß.  
Die Gauben sind mit geneigten Dächern zu versehen.  
Zwerghäuser sind unzulässig.
- bei geschlossener Bauweise nur in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Dabei ist von Innenkante Abschlußwand zu Außenkante Gaube ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- Im Plangebiet 1 ist eine Dachneigung von 35° einzuhalten.

### • Höhenbeschränkung

- Drempele sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt.  
Nachfolgend eine Skizze zur Bemessung des Drempele:



- Sockel sind im gesamten Plangebiet bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m erlaubt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Mitte der Baufäche.
- Die max. Firsthöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden (Plangebiet 1) 11,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Erschließungsstraße vor der Mitte der jeweiligen Gebäudeeinheit.

## 2. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 und 21a BauNVO

- Im Plangebiet 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie mit dem Hauptbaukörper verbunden sind. Die Tiefgaragen sind bis max. 0,5 m über vorhandenem Gelände zulässig.
- Im Plangebiet 1 sind Tiefgaragen unzulässig. Stellplätze und Garagen sind in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zu der Tiefe der gartenseitigen Baugrenzen zulässig.