

Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf 'Rathausstraße'

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1 Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 Baunutzungsverordnung nach der Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziff. 6 Baunutzungsverordnung nach der Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zulässig sind, ist in dem Bebauungsplan allgemein zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Flächen nur in einer Größe zulässig, die nach der Landesbauordnung jeweils genehmigungsfrei ist. Auf den als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind nur Nebenanlagen als Einfriedigungen, Müllboxen u.ä. zulässig. Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig; das Gelände ist an die Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen.  
  
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind außer offenen, zu begründenden Einfriedigungen, keine Nebenanlagen sowie keine Stellplätze und Garagen zulässig.  
  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, bezogen auf die Einfahrtseite der Garage.
- 1.4 Höhenlage der Gebäude; die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäude darf nicht höher als 0, 5 m über der Erschließungsanlage vorgartenseits liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW:

- 2.1 Dachform; die Festsetzung der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie nicht für untergeordnete Anbauten, Dachgauben und Giebelvorbauten.
- 2.2 Dachhaut; für die Dachhaut der geneigten Dachflächen sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze anthrazitfarbene und braunfarbige Dachsteine oder Dachziegel bzw. Natur- und Kunstschiefer. Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren o.ä.
- 2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte; Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind als Einzelgaube oder Einschnitt bis zu einer max. Breite von 4 m und einer Gesamtlänge von 2/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaues nicht überschreiten.

2.4 Drempel- und Firsthöhe; ein Drempel ist nur bei eingeschossigen Gebäuden bzw. bei zweigeschossigen Gebäuden, bei welchen das Dachgeschoß zugleich das zweite Vollgeschoß bildet, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.  
Drempelhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Außenfläche der Außenwand und der Dachhaut über dem Fußboden des ersten Dachgeschosses.

Die max. Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9,5 und bei zweigeschossigen Gebäuden 12,0 m über der zulässigen Höhe nach Absatz 1.4 liegen.

2.5 Einfriedigungen; Einfriedigungen sind in den im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4 m eine Sichtschutzblende bzw. Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Höhe nach Abs. 1.4 zulässig.

Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante zulässig, die nicht aus massiven Baustoffen, wie Mauersteinen, Betonbauteilen etc. bestehen. Ein massiver Sockel bis zu 20 cm Höhe ist zulässig.

2.6 Ausnahmen; Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind im Einzelfalle zulässig, wenn die gewollte dörfliche Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Im Geltungsbereich der Festsetzung der zwingend vorgeschriebenen zweigeschossigen Bauweise kann eingeschossige Bauweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß zusammenhängende Baugruppen entsprechend der blockartig ausgewiesenen überbaubaren Fläche zustande kommt.