

# Festsetzungen (aktuelle Fassung)

# -Text-

1. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone liegen (§103 BauONW).
  2. Drempe, gemessen von Oberkante Fußbodens Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind bei Gebäuden mit
    - einem Vollgeschoss und  $30^\circ - 35^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,50 m,
    - zwei Vollgeschossen und  $45^\circ - 50^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,75 m,
    - zwei Vollgeschossen und  $30^\circ - 35^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,25 m,zulässig (§103 BauONW) \*
  3. Die Traufenhöhen bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und  $45^\circ - 50^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung dürfen 3,75 m bezogen auf Straßenkrone nicht überschreiten (§103 BauONW)
  4. Bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten sind Flachdächer zugelassen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profilgleich zu errichten (§103 BauONW). Vor Garagen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze ohne Abschlusstor einzurichten. (§9 BBauG).
  5. Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklen Pfannendächern zwischen Vollgiebeln zugelassen. Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind sonstige Baustoffe bis zu  $\frac{2}{5}$  der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes als Verblendungen gestattet. (§103 BauONW)
  6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauONW sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauONW nicht zugelassen (§9 BBauG).
  7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Strasse und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Als Abgrenzung zum Verkehrsraum sind Kantensteine bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Bürgersteigoberkante, zulässig (§103 BauONW)
- sofern sich durch Rückversatz von Gebäudeteilen, versetzten Geschossen bzw. Geschosshöhe niedriger als 2,75 m keine anderen Höhen ergeben.