

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO gen. Anlagen nicht überschritten werden darf.
3. Für die mit WR festgesetzten Bereiche wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 1 Wohneinheit je Hauseinheit festgesetzt.
4. In dem als eingeschossig gekennzeichneten Bereich dürfen den Wohnhäusern Wintergärten, Überdachungen und Pergolen vorgelagert werden.
5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. zu § 47 BauONW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
6. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 8,50 m für II-geschossige bauliche Anlagen und max. 6,50m für I-geschossige bauliche Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
7. Garagen / überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise mit begrüntem Flachdachern errichtet werden. Die Höhe der Traufe oder der Attika wird mit max. 3,00 m bezogen auf BP (s. lfd. Nr. 6) festgesetzt.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen.
9. Zur Baugestaltung und damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Entwicklung des Ortsbildes wird gem. § 9 (4) BauGB festgelegt, daß transparente Einfriedungen und lebende Hecken nur bis zu einer Höhe von max. 1,30m zulässig sind. In den Vorgärten dürfen keine Einfriedungen vorgenommen werden. Rasenkantensteine sind erlaubt.