

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhauses ist eine Wohneinheit zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig (Ausnahme Flur 28, Flurstücke 3602 und 3604).

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

1. Die Gebäudeoberkante darf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 11,00 m überschreiten. Die maßgebende Höhendifferenz ist in Verlängerung der Gebäudemittelachse zur Erschließungsstraße hin zu ermitteln. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Die Ausbauhöhe der maßgebend öffentlichen Verkehrsfläche ist beim Erschließungsträger zu erfragen. Eine Ausschnittkopie des entsprechenden Teilabschnittes ist den Bauvorlagen beizufügen.

2. Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend Punkt 1. Die im Plan festgesetzten Traufhöhenbegrenzungen dürfen auf 1/3 der Länge jeder Traufseite zur Realisierung von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, gilt abweichend eine max. Traufhöhe von 9,50 m, bezogen auf die angrenzende fertig ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Außenfläche des Daches definiert.

5. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit anzurechnen.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, darf dessen Grundfläche 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB

1. Die Lärmschutzwand auf der östlichen Seite des Vereinsheims des Gebrauchshundesportvereins muss fertiggestellt sein, bevor die zu schützenden Wohngebäude bezogen werden.

2. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zum Vereinsheim hin absorbierend auszuführen. Das Dämmmaß der Wand muss ≥ 25 dB(A) sein.

8. Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

1. Doppel- und Reihenhäuser sind so zu gestalten, dass Dachform und -neigung sowie Material und Farbe (+/- zwei RAL-Töne) von Fassade und Dacheindeckung ein einheitliches Erscheinungsbild bieten.

2. Einfriedungen von über 1 m Höhe zum öffentlichen Straßenraum sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

3. Seitenwände von Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind entlang von Straßen in einem Abstand von mindestens 0,6 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

9. Gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. LAG A Mitteilung Nr. 20

Bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen sind für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinssplitt/Gesteinsschotter zu verwenden. Die Verwertung von RC-Baustoffen für die Herstellung dieser Schichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes von $< 1,0$ m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.