

Text - Teil B -

(Textliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 5,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Baufeldern 1, 4, 5, 6 und 7 sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtfelder) dürfen im Falle der Bepflanzung maximal 0.80 m zulässige Höhe aufweisen.

Hinweise

1. Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.