Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung. (§§ 16-21 BauNVO)

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO)

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2)

wie im Lageplan festgesetzt

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) — Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet

1.4 Nebenanlagen — sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) — Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,0m Abstand einzuhalten.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) — Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) — Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen sind Sickermulden einzurichten.

1.8 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan

2.2 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand von der im Lageplan festgesetzten EFH über NN. Abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise bei Rücksprüngen zugelassen werden. Ist keine EFH festgesetzt, so gilt vom vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände

bei Hauptgebäuden:	bei eingeschossiger Bebauung	max. 3,80 m
	bei zweigeschossiger Bebauung	max. 6,15 m

2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m^2 Größe.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m.
Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

2.7 Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

2.8 Erdauffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. ± 1,5 m zulässig.

2.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) und zwar:

bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von

40 bis 80 qm	auf	1,5 Stellplätze
mehr als 80 qm	auf	2,0 Stellplätze