

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 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
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)] wie im Lage-
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)] plan festge-
setzt

- 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.

- 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)

- 1.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher und Hecken, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahn hinausragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

Bei Hauptgebäuden Satteldächer.

Abweichende Dachformen können 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 Hauptgebäude:

für I - geschossige Bebauung max. 3,80 m

für II - geschossige Bebauung max. 6,10 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.

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

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,0 m.

Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe.

2.6 Gestaltung von Geh- und Fahrwege (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Einfahrten sowie wege auf dem Baugrundstück, sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

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

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max \pm 1,0 m zulässig.

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

2.8 Die Stellplatzverpflichtung zu Wohnungen (§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
von mehr als 80 qm	auf	2,0 Stellplätze