

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Grundstücksnutzung

1.1 Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO sind nur zulässig, wenn die Wohnfunktion und die Dimensionierung der Verkehrsflächen es erlauben.

1.2 Die Freiflächen dürfen nicht zu gewerblichen oder Werbezwecken genutzt werden.

2. Bauweise und überbaubare Flächen

2.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

2.2 Die überbaubaren Flächen können das nach § 17(1) BauNVO und diesen Festsetzungen zulässige Maß der Nutzung einschränken.

3. Höhe der Gebäude

3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude beträgt max. 6,0 m in reinen Wohngebiet (WR) und 6,50 m in allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zur Traufkante, gemessen von der Oberkante Straßenbefestigung aus.

3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Garagen und Nebengebäude beträgt 2,80 m an der Torseite.

3.3 Die Sockelhöhe ist mit max. 1,50 m über Oberkante Straßenbefestigung festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Baukörper darf zwei nicht überschreiten.

5. Sonstiges

5.1 Dächer

5.1.1 Dachneigung der Wohngebäude: 25° - 45°

5.1.2 Dachform : Satteldach
Walmdach
Krippelwalmdach
Dachgauben sind zugelassen.

5.1.3 Die Dachdeckung ist mit Dachsteinen oder Schindeleindeckung in schiefergrau oder ziegelrot auszuführen.

5.2 Die Höhe der Einfriedung auf der Straßenseite darf 1,50 m nicht übersteigen.

5.3 Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.4 Garagen und Nebengebäude sind nur zulässig:

- a) In der seitlichen Bauflucht bzw. dahinter und innerhalb der Baugrenzen im Zusammenhang mit Wohngebäuden.
- b) im Kellerbereich
- c) Wenn sie im Grenzbereich des Grundstückes liegen, müssen sie an ihrer Zufahrtsseite in der gleichen Flucht liegen und an der Oberkante ihres Dachanschlusses gleiche Höhe haben.
- d) Es dürfen nicht mehr als zwei Garagengebäude zusammengebaut bzw. keine Nebengebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 10,00 m errichtet werden.
- e) Pro Grundstück darf nicht mehr als ein Garagengebäude oder ein Nebengebäude errichtet werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Pflanzenbindung - auf jeder Parzelle ist mind. 1 Laubbaum heimischer Art je angefangener 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.2 Das Regenwasser der Dachentwässerungen der Gebäude ist im Gelände auf den Grundstücken zu versickern.

6.3 Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. ist eine Entwässerung durch Versickerung innerhalb des Grundstückes zu gewährleisten.