

## **PLANFESTSETZUNGEN:**

( - gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127])

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung:**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 4 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in den einzelnen Baugebieten nur die aufgeführte Nutzungen zulässig.

WA -Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### **2.0 Bauweise**

Offene Bauweise, als Doppelhaus.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung:**

#### **3.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl:**

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann für ‚Carports‘ und Stellplätzen mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### **3.2 Zulässige Geschoßfläche:**

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

#### **3.3 Zahl der Vollgeschosse:**

Zwingend II.

### **4.0 Höhe der baulichen Anlagen:**

Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländeanschnitts und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt bei:

A = maximal 6,50 m,

B = maximal 6,00 m,

C = maximal 5,75 m.

## **5.0 Überschreiten von Baugrenzen:**

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

## **6.0 Zulässigkeit von Garagen, ‚Carports‘, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Wintergärten und Erker:**

**6.1** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.2** ‚Carports‘ und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.3** Untergeordnete Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen sowie Terrassen, Zuwegungen und Gartenlauben sind auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.4** Erker und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

## **7.0 Baugestaltungsfestsetzungen:**

( - gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1) 1 HBO)

### **7.1 Dachform:**

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Für ‚Carports‘ sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### **7.2 Dachneigung:**

Zwingend 30°

### **7.3 Dacheindeckung:**

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

#### **7.4 Dachaufbauten:**

Gaube sind nur auf den Hauptwohngebäuden zulässig. Sie sind als Einzelgaube auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind unzulässig.

#### **7.5 Fassadengestaltung:**

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind - auch im Sockelbereich - unzulässig.

#### **7.6 Einfriedigungen:**

Die maximal zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,20 m über O.K. Straßenachse.

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

#### **7.7 Außenanlagen:**

Geländeaufschüttungen von mehr als 0,75 m für das Anlegen von Terrassen am Haus sind nicht zulässig.

Ebenso sind Abgrabungen von mehr als 1,0 m am Haus unzulässig.

#### **TEXTLICHE HINWEISE:**

Dem Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 u. 25 BauGB, § 4 HENatG und § 8a BNatSchG in gesonderter Anlage beigegeben.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches

Nicht überbaubare Grundstücksflächen;  
Auf ihnen ist die Errichtung von ‚Carports‘ und  
Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenan-  
lagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Stellung der baulichen Anlagen,  
hier: verbindliche Firstrichtung

Nicht überbaubare Grundstücksflächen,  
Auf ihnen ist die Errichtung von Garagen,  
‚Carports‘ und Stellplätzen mit ihren Zuwegungen  
sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO  
unzulässig (- mit den Ausnahmen gem. Pkt. 6.3)

Baugrenzen

Baulinien