

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

nach § 9 BauGB und BauNVO
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und
Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

a) Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzung nicht zulässig : nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

a.2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

a.3) Auf den öffentlichen Grünflächen (ÖG) und privaten Grünflächen (PG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO).

b) Maß der baulichen Nutzung

(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und
§ 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,6 zulässig.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausfronten größer 50m zulässig sind.

d) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (ÖG) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

e) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 und 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

e.1) Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 6,5 m.
Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 44,85m nach DHHN92.

e.2) Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50% der Trauflänge zulässig. Zwischen Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 1,00 Meter einzuhalten.

e.3) Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen, straßenseitigen Gebäudehälfte gestattet werden, sofern eine Kombination von Zuwegung und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt vorgenommen wird.

e.4) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig.
Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO).