

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (5) BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 22 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) festgesetzt.

Oberkante Fußboden Erdgeschoß

Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Streuobstwiese mit Landschaftsrasen (vgl. RAS 7.1.2) anzulegen. Die Pflege erfolgt durch max. 2 x Mahd pro Jahr (Anfang bis Mitte Juni und September) mit Mahdgutabfuhr. Pestizideinsatz ist unzulässig. In einem Raster von ca. 10 x 10 m sind standortheimische Obstbaumsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Fläche ist zulässig:

- Anlage von einem Gehweg mit einer wasserdurchlässigen Decke (z.B. Schotterrassen)
- Fachgerechtes Anbringen von Spielgeräten bzw. Spielmöglichkeiten aus natürlichen Materialien (Holz, Stein, Sand)

7. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im gekennzeichneten Bereich ist die dortige Vegetation zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.