

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

(1) In dem WA1 darf die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses maximal 0,5 m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) liegen.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude dürfen im WA1 Gebiet die folgenden Werte über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses nicht überschreiten:

zulässige Firsthöhe: 9,0 m

zulässige Traufhöhe: 3,5 m

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassade insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenresalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. und § 14 BauNVO)

(1) Entlang der Kantstraße sind innerhalb der Vorgärten sind Carports und Garagen nicht zulässig. Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der Fassade des Hauptgebäudes liegenden Flächen des Baugrundstückes.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB)

(1) Innerhalb des WA 1- Gebietes sind in den Einzelhäusern jeweils nur maximal zwei Wohnungen, in den Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind die Sichtfelder von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die eine Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, dauerhaft freizuhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Entlang der Kantstraße ist auf den Baugrundstücken je 300 m² Grundstücksfläche - in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A - ein Hochstammbaum als kleinkroniger Baum, wie Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf dem Baugrundstück 1 ist in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A - ein Hochstammbaum als kleinkroniger Baum, wie Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett') oder alternativ ein Obstbaum als Hochstammbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Die Dächer sind als Symetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen. Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen kann von den Festsetzungen der Dachgestaltung abgewichen werden.

(2) Entlang der Kanalstraße und Kopernikusstraße sind als Einfriedigungen der Vorgärten nur heimische, standortgerechte Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite der Hecken oder in der Hecke ist zusätzlich ein Drahtzaun oder ein senkrechter Lattenzaun zulässig.

(3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(5) Zur Befestigung der privaten Stellplätze und Zufahrten sind nur in Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko- Drainpflaster zulässig.

Hinweis:

Der Ausgleich auf einer Fläche von 575 m² ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eingriffsverursacher.