

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

(Wa) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baufelder werden nach § 4 Baunaufzugsverordnung ausgewiesen. An- und Vorhabe-Bauflächen, Eker, Sand-, sowie Zweiriegel-Bauflächen sind innerhalb der festgesetzten Flächengrenzen nicht zulässig.

1.2 Mat der baulichen Nutzung

Sowohl sich aus der Festlegung der verbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringende Werte ergeben, wird in allen Teilflächen gem. § 9 BauNVO eine max. Grundstücksfläche von 0,4 festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbabare Grundstückstypen

Die überbaubaren Grundstückstypen sind die Gebiete diente Linden, Sankt- und Spielweiwirtschaften sowie nicht storende Nutzweihen.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugelände ausführbarweise zulässig.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

1.6 Straßenabgrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstrasse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Errichtung von Parkplätzen sind diese wasserabwärts gerichtet zu aufzuwenden und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante des Dachfußes. Die Ausbildung eines Flachdaches wird die maximale Gebäudehöhe von 3,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen den hergestellten Erdgeschossflächen (EFOK) und Oberkante Attika.

1.7 Wasser- und Wärmeleitungen

Wärmeleitung und Kanalisation sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schädigendem Einbausungen (Kapselung) sowie entrohrten Luftkanälen zulässig.

1.8.4 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken für Begrünung und Gartenbau

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksteile zu begütern und gartnisch zu unterhalten.

1.8.5 Häusliche Gehöfte und Qualitäten

Platzentlastung: 1:10

Mindesqualität: Hochstammalte, 3 x v. StU 14 - 16 cm; außer für Pflanzung in Hecke: 100 - 150 cm

Bei Nutzung: 100 - 150 cm

Bei Nutzung: 100 - 150 cm

1.8.6 Durchläufe und Querbauten

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Dachform und die genannten Nebenbauten konnten in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonndachfelder sind hierbei unzulässig.

1.8.7 Dächer

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.8 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.9 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.10 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.11 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.12 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.13 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.14 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.15 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.16 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.17 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.18 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.19 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.20 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.21 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.22 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.23 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.24 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.25 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.26 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.27 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.28 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.29 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.30 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.31 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.32 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.33 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.34 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.35 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.36 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.37 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.38 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.39 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.40 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.41 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.42 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.43 Stoffbahnen und Querbauten

Dachneigung: 1:100 bis 1:1000

Der höchste Punkt muss 1,00 m unter dem First des Hauses liegen.

1.8.44 Stoffbahnen und Querbauten