TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO):

a) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN angegebene Kanaldeckelhöhe der Schmutzwasserkanäle in der jeweiligen Erschließungsstraße anzunehmen. Der Höhenbezugspunkt ist aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen durch Mittelung festzulegen.

b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

c) Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, darf 9,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf von dem Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

§ 3 Anrechnung von Schotter- und Steingärten auf die Grundflächenzahl gem. §19 (1) und (4) Nr. 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen von sog. Schottergärten (Gartenanlagen mit Oberflächen aus Schotter, Kies und Steinen mit oder ohne wasserundurchlässige Folie oder Vlies) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Die vorgenannten Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen bis zu 40 m³.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachneigungen, Dachfarben und Dachaufbauten (§ 84 NBauO)

a) Dachneigungen

Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die Dachneigung muss mindestens 32° betragen.
Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und begrünte Dächer zulässig. Begrünte Dachflächen können teilweise oder vollständig mit Vegetation bedeckt sein und in extensiver oder intensiver Art begrünt sein.