Bebauungsplan S 18

- Textliche Festsetzungen -

1. MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 Bau NVO)

2. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. (§ 46 (6) Satz 1 BauNVO).
Außerhalb der bebaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung:

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie auf dem Grund der überbaubaren Flächen erreicht werden können. Bei Eckgrundstücken können, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Höchstwerte der BauNVO überschritten werden. (§ 17 (10) BauNVO)

5. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Es ist mindestens auf die

a 1) nordöstliche,
a 2) nordwestliche
a 3) südwestliche,
a 4) nördliche Grundstücksgrenze zu bauen.

Wird nicht geschlossen gebaut, so ist ein Abstand zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m^2 festgesetzt. (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

7. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. mit § 103 BauONW.

7.1 Abstandsflächen
Im Bereich der Eintrachtstraße und der Larstraße sind geringere Abstandsflächen als die in § 3 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig, um die erhaltenswerte Eigenart der Straßenzüge zu sichern (§ 103 Abs. 1 Ziff. 6 BauONW)

7.2 Firstrichtungen
Die Wahl der Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

7.3 Firsthöhe
Bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 11.00 m festgesetzt.
Bei dreigeschossigen Gebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 14.00 m festgesetzt.

7.4 Dachneigung
Die Dachneigung in den mit SD (Satteldach) bezeichneten Gebieten muß bei Grenzbebauung mit der Dachneigung benachbarter bestehender Gebäude abgestimmt werden.
Die Dachräume dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

7.5 Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Länge der Einzelgauben maximal 3.00 m.
Dacheinschnitte sind auf der Gebäuderückseite bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Länge der Einzeleinschnitte max. 3.00 m.

7.6 Dachmaterialien
Die Dachflächen (Satteldach) sind mit dunklen Ziegeln einzudecken.
Bei Dachflächen von Garagen sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

7.7 Fassadenmaterialien
Fassaden sind ausschließlich in hellem Putz oder mit roten/rotbraunen Klinkern zu gestalten.

7.8 Nichtüberbaute Grundstücksflächen
Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.9 Einfriedigungen
Entlang der Straße "In den Gärten" sind in den Vorgärten nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zur öffentlichen Wegefläche zulässig.

Im rückwärtigen Gartenbereich sind Sichtschutzmauern bis 6.0 m Tiefe vom Hauptgebäude aus zulässig.

Sonstige Einfriedigungen sind nur bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Hinweis:

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.