Bebauungsplan Sp 85, Blatt 3

- Textliche Festsetzungen -

1. WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

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

2. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

3. Grundflächenzahl - GRZ - und Geschoßflächenzahl - GFZ -

Für die GRZ und GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

4. Garagen und Stellplätze sind, soweit anfahrbar, innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzstandorte zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.
Soweit anfahrbar, sind Tiefgaragen generell zulässig.

5. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.

5.1 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei Grenzbebauung muß jedoch die Firstrichtung des Nachbargebäudes übernommen werden.

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

5.3 Dachgauben sind bis zu 2/3 der Dachlänge, mit Ausnahme der giebelständigen Hausgruppen, zulässig.

5.4 Dachmaterialien
Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

5.5 Flachdächer
Für Flachdächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

5.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nichtüberbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.7 Einfriedigungen

Örtlich bereits vorhandene Einfriedigungen sind allgemein zulässig, wobei für die im reinen Wohngebiet liegenden Flurstücke die Wahl der Einfriedigung einheitlich zu geschehen hat.
Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten.

6 Die Mindestgröße von Grundstücken muß 225,00 m^2 betragen.

H i n w e i s e

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.

Anregungen und Bedenken berücksichtigt