

Planungsrechtliche (Textliche) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“, rechtskräftig seit dem 07.07.1984.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Sie sind im nachfolgenden Plan nachrichtlich dargestellt (unmaßstäblich).





2. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Nordwest-Seite der L 861 „Sanderstraße“ (im Abstandsbereich bis 35 m von der Straßenbegrenzungslinie – Bebauung in 1. Reihe) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Nordwest-Seite der L 861 „Sanderstraße“ (im Bereich von mehr als 35 m zur Straßenbegrenzungslinie – Bebauung in 2. Reihe) sowie in allen anderen Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:

- Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,00 m

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn. Von den Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.

5. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche).

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.

7. Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Plangebiet ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB).