

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinterm Sportplatz“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinterm Sportplatz“ – 1. Änderung -, rechtskräftig seit dem 02.06.1990.

2. Art der baulichen Nutzung

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

3. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Auch zwei aneinander gebaute Einzelhäuser dürfen insgesamt max. zwei Wohnungen aufweisen.

4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig.

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.

6. Höhe des Erdgeschossfußbodens

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.

7. 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.

8. 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.

9. 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).