

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Traufhöhe

(1) Die Traufhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

(2) Bezugspunkt für die festgesetzte minimale oder maximale Traufhöhe ist der Erdgeschossfußboden.

(3) Die als Mindestmaß festgesetzte Traufhöhe ist nicht auf untergeordnete Gebäudeteile, die insgesamt weniger als 30 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen, sowie auf Garagen, Carports und Nebengebäude anzuwenden.

3. Firsthöhe (Gebäudehöhe)

(1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

(3) Bei Pult- oder Tonnendächern darf die Firsthöhe das Maß einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht **mehr als 1 m** überschreiten. Die Regelung nach Satz 1 gilt nicht für versetzte Pult- oder Tonnendächer, wenn ein Unterschied in der Länge der einzelnen Dachflächen oder ein seitlicher Versatz dieser nur so groß, dass in den traufseitigen Ansichten auf mindestens 50% der Gebäudelänge Dachflächen zu sehen sind. Dabei darf die Höhe der sichtbaren Wand (auch Fensterband), die durch den horizontalen Versatz der Oberkanten der einzelnen Dachflächen entsteht, nicht mehr als 1,5 m betragen.

4. Vorzone/Vorgarten

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.

(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

5. Grundstückszufahrten

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

6. Anpflanzungen

(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche.

7. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden.

(2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich II festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.