Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs1 Nr.1 u. 2 BauGB)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)(§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A1.2 Es sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

A1.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs1 Nr.1 BauGB)

A2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

A2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

A2.1.2 Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich vom Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe der Haupterschließungsanlage.

A2.1.4 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Haupterschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A2.1.5 Im **Baugebiet A** darf die festgesetzte Traufhöhe von 4,50m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln straßenseitig auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A2.1.6 In den **Baugebieten B, C und D** darf die festgesetzte Traufhöhe von 6,00m bzw. 7,00m oder 8,00m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln auf der Straßen abgewandten Seite auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20m überschritten werden.

A2.1.7 Im **Baugebiet E** darf die festgesetzte Traufhöhe von 4,50m zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln allseitig auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 Abs. 4 Satz 2 u. 3 BauNVO)

A2.2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um mehr als 50 vom Hundert durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

A. 3 Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 7,00m zuzüglich der nach BauONW erforderlichen Abstandsflächen

A.4 Grünflächen, Ausgleichsflächen (§9 Abs.1 Nr. 15; 25b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt. Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im einzelnen bestimmt.

A 5. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

A5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze oder Carports anstelle von Garagen.

A5.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze.

A 6. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

A6.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 7. Grünordnerische Festsetzungen

A7.1 Einfriedungen sind nur in Form von Schnitthecken zulässig. Angaben zu Sorten und Qualität werden im einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag getroffen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

A7.2 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen, ggf. zu ersetzen.

B. Gestalterische Festsetzungen

B 1. Dachform

B.1.1 In den **Baugebieten A bis E** sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zulässig.
Im **Baugebiet F** sind nur Satteldächer sowie Pultdächer zulässig.

B1.2 Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

B1.3 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

B 2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel

B2.1 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Sie haben einen Mindestabstand von 1,25m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.
Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50m zu begrenzen.

B2.1 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen.

B2.2 Im **Baugebiet A** sind Zwerchgiebel nur straßenseitig zulässig.
In den **Baugebieten B, C und D** sind Zwerchgiebel nur auf der Straßen abgewandten Seite zulässig.
Im **Baugebiet E** sind Zwerchgiebel allseitig zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50m zu begrenzen. (sh. auch Punkte A2.1.5 bis A2.1.7)

B2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben, Zwerchgiebeln und sonstigen Nebendächern bzw. der Oberkante der Eindeckrahmen bei Dachflächenfenstern muß mindestens 1,50 m betragen.

B2.4 Im **Baugebiet F** sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel unzulässig.

B 3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

B.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken gem. Pflanzliste zulässig.

B.5. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs.3 BauONW)

Innerhalb der Baugrundstücke ist die natürliche Geländeoberfläche beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Kellergeschossen sind innerhalb der überbaubaren Flächen im jeweils erforderlichen Maße zulässig. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die natürliche Geländeoberfläche wieder herzustellen.