

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BaUGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Aufgrund der örtlichen Lage des Baugebietes sind Anlagen für Hobbytierhaltung (z. B. für 2 Pferde oder 4 Schafe) zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Abweichend wird gemäß § 22 (4) BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Gebäudehöhen bis maximal 20 m zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudehöhen nicht anzurechnen.

Gemäß § 31 (1) BaUGB können in dem Allgemeinen Wohngebiet abweichend von der oben getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan eine Gebäudehöhe bis 25 m zugelassen werden, vorausgesetzt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 25(3/33) bereits ein rechtmäßiges errichtetes Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 20 m vorhanden war.

3. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BaUGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 1000 m² betragen.

5. Beschränkung der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BaUGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf zwei begrenzt.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaUGB

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (ert. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Büroräume u. Ä.	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: ert. R _{w, res}	III
			35
			II
			30
			I
			30