

# Text - Teil B -

## Textliche Festsetzungen

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)**

#### 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des innerhalb des Baufensters festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.

Die Trauf- und Gebäudehöhen ( $TH_{\max}$  und  $GH_{\max}$ ) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine überschritten werden.

#### 2.2 **Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

### 3. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)

#### 3.1 **Dachgestaltung (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H)**

Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Für Gründächer sind Neigungen bereits ab 3° zulässig.

#### 3.2 **Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H)**

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.