

Text (Teil B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind hiervon ausgenommen.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 9,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
Auf den Grundstücken 23, 24, 26, 28 und 29 darf die Firsthöhe bei geneigten Dächern höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,50 m betragen.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.

- 5.2 Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit kleinkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu bepflanzen.
- 5.3 Die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die öffentlichen Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.4 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

7 SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Südöstlich der in der Planzeichnung dargestellten Linie für die Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der nördlichen oder westlichen Seite der Wohnhäuser angeordnet werden.

8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L 1) erfolgt zugunsten der Gemeinde Fahrdorf.

9 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.

10 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Grundstücke 6, 9, 14, 17, 19, 24, 27, 30, 31 und 33 dürfen max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und zusätzlich einen Grundstückszugang in einer Breite von max. 1,50 m aufweisen.

11 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)

11.1 Dachform und Dachneigung

11.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 15 Grad Neigung zulässig.

11.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gründächer sowie Nebendachflächen bis zu 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

11.2 Dacheindeckung

11.2.1 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.