

# B-Plan Nr. 164 Nikolausdorf Ottenweg"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen Nr. 2 gem. § 4 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6).
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in dem obersten Geschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände vollständig mitanzurechnen (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH):

Obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

7. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
8. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohnung nur eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig. Für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, ist pro Erschließungsstraße eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
9. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Strauchhecken) aus einheimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Birke, Hainbuche, Rotbuche

Sträucher: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm