

B-Plan Nr. 173 „Im Fange II“ 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 500 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6).
5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6).
6. 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 Treppenträume und Umfassungswände vollständig mitanzurechnen (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO).
7. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH): Obere Firstkante.

Traufhöhe (TH): Äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut im Fassadenschnitt gemessen

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

8. 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 m². 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).
9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohnung nur eine Zufahrt von 5,00 m Breite zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) ist für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, pro Erschließungsstraße nur eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig.