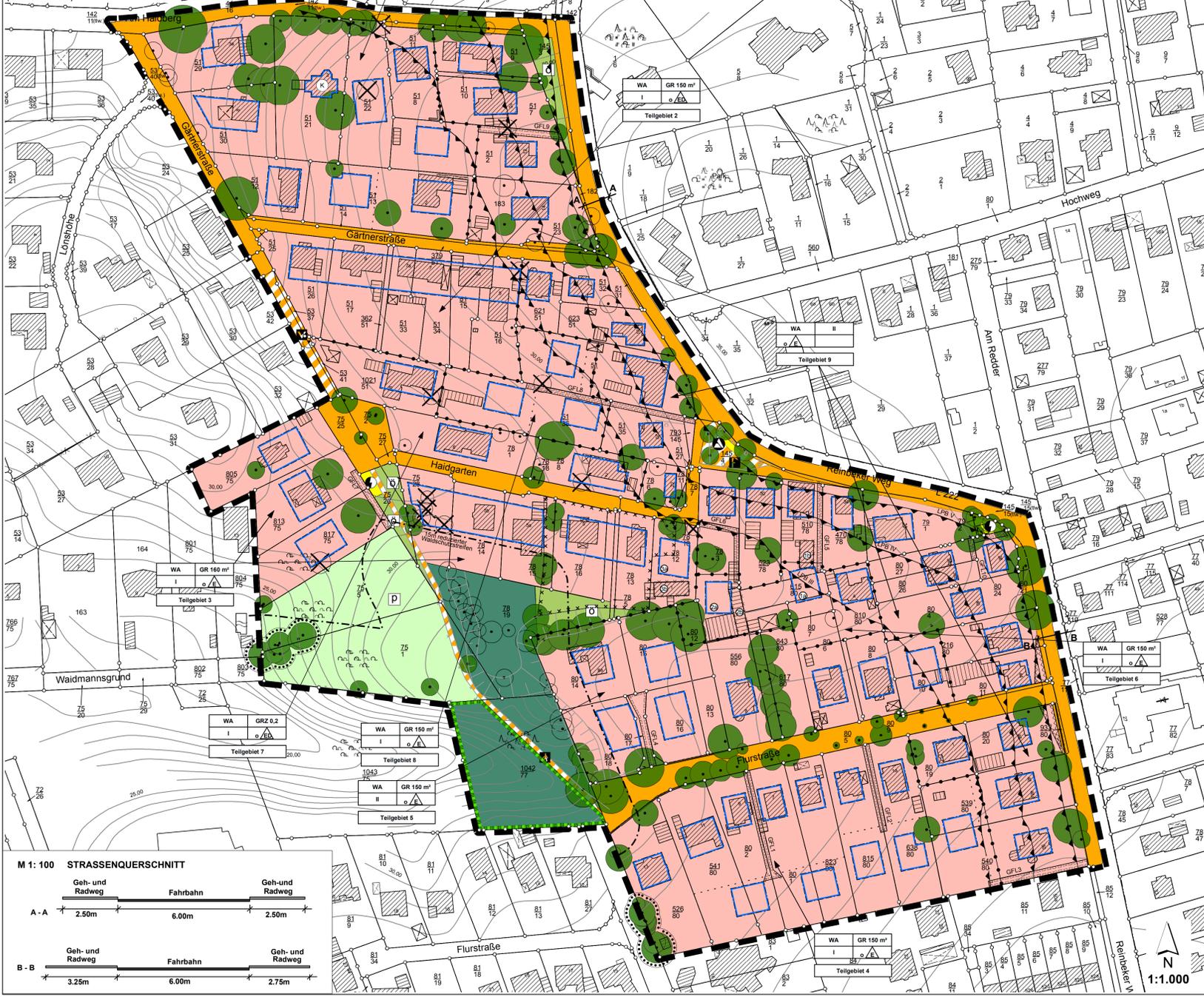


Teil A - PLANZEICHNUNG

"Gemarkung Wentorf bei Hamburg, Flur 1"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46) in Anwendung der Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Baugesetzbuch (BauGB)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Teilgebieten 1-6 ist eine maximale Grundfläche bzw. eine Grundflächenzahl festgesetzt (siehe Planzeichnung).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

5. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist das der erschließenden Straße zugeordnete Straßenniveau in der Mitte der Straße bzw. – falls durch Topographie abweichend – die gewachsene Geländeoberfläche in der Mitte des zu erschließenden Gebäudes.

6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) unberücksichtigt.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

8. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

9. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist das der erschließenden Straße zugeordnete Straßenniveau in der Mitte der Straße bzw. – falls durch Topographie abweichend – die gewachsene Geländeoberfläche in der Mitte des zu erschließenden Gebäudes.

10. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (siehe auch Punkt 6).

11. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

12. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

6.2.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Im Teilgebiet 9 sind Stellplätze, Carports und Garagen zwischen der Straßenfläche (Reinbeker Weg) und der vorderen Baugrenze unzulässig. Ausnahmsweise kann ein unüberdachter Stellplatz vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden.

Für die erste Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit je ein Stellplatz.

Je Grundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt von max. 4 m Breite zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Grundstückszufahrt zugelassen werden, wenn diese eine Nachverdichtung in zweiter Baureihe ermöglicht.

Dächer von Carports und Garagen mit einem flachen oder fach geneigtem (Gad) ein zu begrünen.

6.2.2 Nebenanlagen

Im Teilgebiet 9 sind Nebenanlagen zwischen Straßenverkehrsfläche (Reinbeker Weg) und vorderer Baugrenze unzulässig.

Abweichend von den Gebäudehöhen gilt für alle Gebäude mit Putz- und Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 7 m.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können im erhaltenswerten Bestand bis zu drei Wohneinheiten zugelassen werden.

8. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Teilgebiet 1 werden Mindestgrundstücksgrößen von 850 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 4, 5 und 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind in den Teilgebieten 4, 5 und 8 werden Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind in den Teilgebieten 4, 5 und 8 werden Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 6 werden Mindestgrundstücksgrößen von 680 m² festgesetzt.

9. Schutzmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Durchlässigkeit des Bodens

Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Die Dachflächen von Carports und Garagen mit einem flachen oder fach geneigtem Dach () zu begrünen.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

10. Lärmetechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz von Außenwohnbereichen

Bis zu einem Abstand (gemessen von der Straßenmitte des Reinbeker Weges) von 42 m in Bereichen ebenerdigter Außenwohnbereiche bzw. bis zu 60 m im lauteinsten Geschoss (Z.OG) sind bauliche Anlagen mit schutzrelevanten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände zulässig.

Maßnahmen für Außenbauteile

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

Schalldämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer von neuen Baukörpern an allen Gebäudeseiten schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A,ext}, Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile R_{w,ext}, Wohnräume, Büroräume.

Im Teilgebiet 1 werden Mindestgrundstücksgrößen von 850 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 4, 5 und 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind in den Teilgebieten 4, 5 und 8 werden Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind in den Teilgebieten 4, 5 und 8 werden Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² festgesetzt.

Im Teilgebiet 6 werden Mindestgrundstücksgrößen von 680 m² festgesetzt.

9. Schutzmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Durchlässigkeit des Bodens

Grundstückszufahrten, Stellplätze und die öffentlich zugänglichen Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Die Dachflächen von Carports und Garagen mit einem flachen oder fach geneigtem Dach () zu begrünen.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

11. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind unzulässig.

12. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Teilgebieten 1-6 ist eine maximale Grundfläche bzw. eine Grundflächenzahl festgesetzt (siehe Planzeichnung).

13. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

14. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

15. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist das der erschließenden Straße zugeordnete Straßenniveau in der Mitte der Straße bzw. – falls durch Topographie abweichend – die gewachsene Geländeoberfläche in der Mitte des zu erschließenden Gebäudes.

16. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) unberücksichtigt.

17. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

18. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

19. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist das der erschließenden Straße zugeordnete Straßenniveau in der Mitte der Straße bzw. – falls durch Topographie abweichend – die gewachsene Geländeoberfläche in der Mitte des zu erschließenden Gebäudes.

20. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (siehe auch Punkt 6).

21. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen Teilgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig, in den Teilgebieten 2 und 7, ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

22. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt: Traufhöhe (TH): 4,50 m Firsthöhe (FH): 9,00 m

23. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt ist das der erschließenden Straße zugeordnete Straßenniveau in der Mitte der Straße bzw. – falls durch Topographie abweichend – die gewachsene Geländeoberfläche in der Mitte des zu erschließenden Gebäudes.

24. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (siehe auch Punkt 6).

Teil B - Textliche Festsetzungen - Forts.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baunutzungsverordnung ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus tatsächlichen Umständen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

11. Grundsätzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 Erhaltungsgebiete (§ 9 (1) 25 a BAUGB)

Zu erhaltende Gebiete sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18820, RAS-LOG-4), die Kronenaußenbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

Bei Abriss- und Neubaumaßnahmen ist dem Bauantrag ein Baustelleneinrichtungsplan mit Darstellung der Baumschutzmaßnahmen, notwendiger Versiegelungen sowie geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Wurzelbereich beizufügen.

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume zzgl. 2 m unzulässig.

Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf unbedingtes notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelte Maßnahmen sind ausgeschlossen.

Für alle Anpflanz- oder Erhaltungsgebiete festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dass der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Dabei sind heimische Laubbauarten in der Mindestqualität Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

Die als entfallen gekennzeichneten Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten. Die Fristen des § 27a LNatSchG sind zu berücksichtigen.

11.2 Anpflanzungsgebiete (§ 9 (1) 25 a BAUGB)

Bei Neubauten von Hauptgebäuden ist nach Bauende in der nächstmöglichen Planzeit auf dem jeweiligen Grundstück ein mittelgrobes heimisches Laubbau in der Qualität Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen.

Auf den straßenbegleitenden Grundstücksfächern sind Dachflächen > 25 qm mit geplanten Neigungen bis zu 10 % vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 541/80, 80/2, Flurstücke 80/1 und 82/90 bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 615/80 und 635/80, bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 539/80 und 540/80, bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 4 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 80/14 und 80/15 belastet.

Die Fläche GFL 5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 510/78, 80/761/80 und 810/80 bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 6 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung des Flurstückes 78/3, bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 7 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstückes 91/775 belastet.

Die Fläche GFL 8 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 510/8 und 510/9 bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 9 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung des Flurstückes 512 bzw. für das sich aus den genannten Flurstücken zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Form einer „Hinterliegerbebauung“ ergebene neue Flurstück belastet.

Die Fläche GFL 10 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher sowie der Träger der Ver- und Entsorgung der Flurstücke 80/27 und 80/26 belastet.

14. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das mit der Ziffer 1a gekennzeichnete und im Plan festgesetzte Baufenster auf den Flurstücken 510/78 und 615/80 wird erst dann rechtskräftig, wenn das mit 1b gekennzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 510/78 (Bauschein Nr. 593/1939 vom 16. August 1939 Bauvorhaben: Einbau einer Kleinwohnung in ein Nebengebäude) vollständig abgebrochen ist.

Das mit der Ziffer 2a gekennzeichnete und im Plan festgesetzte Baufenster auf den Flurstück 78/3 wird erst dann rechtskräftig, wenn das mit 2b gekennzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 78/3 (letztmalige Genehmigung durch Bauschein Nr. 62/1961 vom 10. Januar 1961 Bauvorhaben: Wohnungsbau und Einbau einer Zentralheizung) vollständig abgebrochen ist.

Das mit der Ziffer 3a gekennzeichnete und im Plan festgesetzte Baufenster auf den Flurstück 78/12 wird erst dann rechtskräftig, wenn das mit 3b gekennzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 78/12 (Genehmigung durch Bauschein Nr. 1845/1937 vom 25. März 1938 Bauvorhaben: Ausbau eines Kraftwagenraumes und den Einbau zweier Werkwohnungen durch Aufstockung des Lagergebäudes) vollständig abgebrochen ist.

15. Sichtdreiecke

In den Sichtdreiecken an den Einmündungen zur L 222 ist jegliche Bebauung und jeglicher Bewuchs über 0,70 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante – unzulässig und ständig freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im Folgenden aufgelisteten Festsetzungen gelten für die gemäß Erhaltungsregelung geschützten Gebäude nur, sofern diese dem Ursprungsbild der Gebäude nicht widersprechen.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.1 Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind Krüppelwalmdächer und Mansarddächer ausgeschlossen.

1.2 Gestaltung der Dächer

Als Material zur Dachdeckung sind Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben rot, grau oder anthrazit sowie Kupfer- oder Zinkblech mit matter Oberfläche zulässig. Anderartige und glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen durch die Bäume oberhalb der unweigerlichen Stoffbelastung sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.3 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind Verbindesteine mit matter Oberfläche und Putz in hellen gedeckten Farben zulässig.

Holz- und Fachwerkfassaden sind unzulässig.

Für Einzelhäuser ist unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten nur ein gemeinsamer Haupteingang und eine Hausnummer zulässig. Ausnahmsweise kann ein weiter Haupteingang für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Einliegerwohnung, Büro, Laden etc.) zugelassen werden.

1.4 Sockelhöhen

Für den Gebäudesockel (Oberkante Erdschossfußboden) ist eine maximale Höhe von 0,5 m einzuhalten. Höhenbezugspunkt ist das zugeordnete Straßenniveau, bzw. falls abweichend die gewachsene Geländeoberfläche. Abhängig von der Topographie können Ausnahmen zugelassen werden.

1.5 Einfriedungen

Die Vorgartenbereiche zur Straße hin sind durch offene Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m einzufrieden. Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m und massive Pfeiler im Mindestabstand von 1,00 m sind zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind nur hinter blühtenden Hecken (s.u.) zulässig.

Die Errichtung einer höheren Zaunanlage bis zu 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Zaun – abhängig von der dafür zu pflanzenden Hecke – um 70-100 cm in das Grundstück zurückgesetzt und sich auf öffentlichen Raum hin mit einer Hecke aus heimischen Laubbäumen – ausnahmsweise auch Eibe – eingrenzt.

Bezugshöhe ist das Niveau des angrenzenden Gehweges bzw. falls abweichend die gewachsene Geländeoberfläche.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Fassadengebundene Werbeanlagen sind für „Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Ansichtfläche von 2,5 m² je Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 3 m im Neubau und 3,5 m im Altbau (Voraussetzung: Deckenhöhe ist über 3m) oder über Oberkante des Fertigfußbodens zulässig.

Fassadengebundene Werbeanlagen für alle übrigen zulässigen Nutzungen/Vorhaben im Sinne des § 4 BauNVO dürfen eine Ansichtfläche von 1 m² bis zu einer maximalen Höhe von 3 m im Neubau und 3,5 m im Altbau (Voraussetzung: Deckenhöhe ist über 3m) oder über Oberkante des Fertigfußbodens nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Ansichtfläche bei einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden zulässig.

Spruchbänder und Werbeanlagen, mit Ausnahme von kurzfristigen Werbeveranstaltungen, sowie grelle, fluoreszierende, blinkende und bewegliche Leuchtwerbungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Planzeichenerklärung

BauNVO vom 23.1.1990 und PlanZV vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRmax 180m² Grundfläche als Höchstgrenze

GR 0,2 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Flügelbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsanlagen

Elektrizität

Recyclingcontainer

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald