Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA^1) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA^1) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA^1) sind max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig.

1.5 ENTFÄLLT

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Von der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (zwingend) im Bereich der Hausgruppen des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA^1) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die gleiche Geschoßzahl erhalten.

2.2 Von der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (zwingend) im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA^1) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Geschoßzahl erhalten..

2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

3. Garagen

3.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,oo m haben.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. ENTFÄLLT

5.1 ENTFÄLLT

6. ENTFÄLLT

6.1 ENTFÄLLT

6.2 ENTFÄLLT

7. Pflanzgebot

7.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

7.2 ENTFÄLLT

8. Äußere Gestaltung

(1) 8.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA^1) sind bei einer zweigeschossigen Bauweise (zwingend) Drempel nur bis zu einer max. Höhe von o,3o m zulässig.

8.2 Sofern nach 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme erfolgt, kann ausnahmsweise eine Drempelhöhe bis max. o,8o m zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Drempelhöhe erhalten.

8.3 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um $\pm$ 8° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachneigung erhalten.

8.4 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachform erhalten.

(1) 8.5 ENTFÄLLT

(1) 8.6 ENTFÄLLT

(1) 8.7 ENTFÄLLT

8.8 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

8.9 Hausgruppen sind zeilen-bzw. gruppenweise äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

9. Einfriedigungen

9.1 Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) sind bei Hausgruppen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 6o cm zulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4152 - Kierdorf - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der L 329 und L 289 voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen) erforderlich.