

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung von Gebieten verschiedener Festsetzungen

2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Dachneigung und Zahl der Wohneinheiten

3.1.1 E+D Erd- und Dachgeschoss als zwei Vollgeschosse zulässig.

3.1.2 U+E+D Erd- und Dachgeschoss als zwei Vollgeschosse sowie Untergeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

3.1.3 GR 120 Höchstzulässige Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb des Bauraums in Quadratmetern (z. B. 120 qm).

3.1.4 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist zulässig, wenn sich dies aus der Lage der zeichnerischen Festsetzungen bzw. durch die zwingende Erforderlichkeit von zulässigen KFZ-Stellplätzen ergibt.

3.1.5 Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung, je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig.

3.1.6 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss (Hausmitte) und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachoberkante, beträgt max. 3,60 m.

3.1.7 Max. zulässige Höhe der Oberkante Rohdecke Erdgeschoss über (+) bzw. unter (-) dem angrenzenden Straßenrand (Straßenbegrenzungslinie), z.B. 1.20

4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Zulässig ist nur offene Bauweise.

M = 1:1000

NOR DEN

TK 25 Nr. 7534
Flurkarte NW 45 - 4. 40
45 - 3. 6