

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN: gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127]) zum Bebauungsplan Nr. 22 „Neuröder Weg, zwischen Falltorstraße und Hauptstraße“ der Gemeinde Einhausen.

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1) und (2) BauNVO sowie § (5) und (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.0 Bauweise:

Als Bauweise wird „offen“ festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen bestimmt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zulässige Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 bestimmt.

3.2 Zulässige Geschoßflächenzahl:

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 1,0 bestimmt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt.

3.4 Anzahl der Wohnungen:

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

4.1 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Straßenachse (Neuröder Weg nach Ausbau) bis zum Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt max. 6,25 m bei 2-geschossiger und max. 4,25 m bei 1-geschossiger Bauweise.

Die maximale Außenwandhöhe bei Garagen und Carports beträgt 2,50 m.

4.2 Die maximale Firsthöhe wird gemessen über der festgesetzten Außenwandhöhe.

Sie beträgt max. 4,50 m bei 2-geschossiger und max. 5,50 m bei 1-geschossiger Bauweise.

Dabei darf die Dachneigung max. 45° betragen.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, 'Carports', Stellplätzen:

Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

Die Abmessungen von „Carports“ werden wie folgt festgesetzt:

Breite → max. 3,00 m,

Länge → max. 5,50 m,

Höhe → max. 2,50 m.

(Siehe auch 4.1 „Außenwandhöhe“)

Terrassen sind bis maximal 30,00 m² zulässig.

6.0 Niederschlagswasserversickerung:

Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger privater Flächen (Terrassen, Wege, Stellplätze) ist auf dem Grundstück in einer Zisterne zu sammeln und über einen Notüberlauf in einen Versickerungsschacht abzuleiten. Alternativ ist auch eine Mulden- oder Rigolenversickerung zugelassen.

Zur Regenwassernutzung siehe Pkt. 12.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.