Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BFBI S. 2141)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) /Vorgarten

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0m, überdachte Stellplätze/Carports von mindestens 1.50 m (Dachkante) einhalten. Stellplätze sowie der Hauszugang und die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässiger Decke oder mit kleinteiligen Materialien (z.B. Rasensteine, Verbundsteine mit mind. 3cm Fuge, Klinker o.ä) anzulegen. Für die Frostschutz und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Naturschotter) zulässig.
Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Pro Grundstück sind nur je ein Gartengerätehaus, (mit einem Gesamtvolumen bis 20cbm) als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sind nur als abgeschrägte Natursteintrockenmauer zulässig.
3. Auf dem Grundstück, Flur 4, Flurstück 316, Gemarkung Witzhelden, befindet sich das Wohnhaus „Krähwinkeler Weg 7“. Für den Wohngebäudeteil, der außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, sind Änderungen und Nutzungsänderungen im Sinne des Baugesetzbuches und des § 13 der Baunutzungsverordnung zulässig.

IV. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhen (FH) und die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind aus den einzelnen überbaubaren Flächen zu entnehmen und beziehen sich auf Normal Null (NN).
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich der Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dachformen

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38º bis 45º festgesetzt. Aneinandergebaute Garagen sind gestalterisch untereinander anzupassen.

II. Dachgauben

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Zwerchgiebel) sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 40% der zugehörigen Gebäudetrennwand zulässig, jedoch darf die Einzellänge jeder Gaube 3,50 m Außenmaß nicht überschreiten.

Bei Einzelhäusern müssen die Abstände von den Außenkanten Giebelbauwerk mind. jeweils 1,25 m betragen.
Bei Doppelhäusern kann der Abstand zur Gebäudetrennwand (Dachaufbauten) aneinandergesetzt werden oder muss mind. jeweils 1,25 m betragen.

III. Mülltonnen

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung zu integrieren, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsweg aus nicht sichtbar sind.

IV. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. In den anderen Bereichen sind Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,4 m, Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Hinweis: Zu beachten sind:

1. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Büro BGC Bau- u. Grund-Conzept vom Januar 2003.
2. Das Hydrogeologische Gutachten vom Büro Geos vom August 2000.
3. Das Hydrogeologische Gutachten vom Büro Slach & Partner vom September 2002
4. Das umwelthygienische Gutachten vom Büro GEOS vom September 2000.
5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.