

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im WA I ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im WA II ist generell nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Abweichend davon ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % durch Garagen, Carports, Stellplätze, Gartengerätehäuschen und Terrassen zulässig.

In der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. In der 2. Reihe ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Firsthöhe wird in der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße auf maximal 9 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe werden folgende Höhen festgesetzt:

- im WA II entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße A	42,70 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße B	42,30 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße C	42,10 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße D	42,50 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße E	44,10 m
- im WA II entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) südlich der Planstraße E	44,60 m

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gebäude in der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße wird die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

Bei Gebäuden, die in Form eines Winkels errichtet werden (z. B. Bungalowtyp), ist die Ausrichtung des Firstes eines Gebäudeschenkels auch abweichend von der vorgeschriebenen Firstrichtung möglich. Für den Gebäudeschenkel, der die Baulinie zur Ernst-Thälmann-Straße aufnimmt, ist jedoch zwingend die vorgeschriebene Firstrichtung einzuhalten.

Gestaltungsregelung für das oberste zulässige Vollgeschoss

In den allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II sind die Dächer der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 bis maximal 48 Grad auszuführen.

In der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist das dritte Vollgeschoss und in der 2. Reihe das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II wird gemäß § 22 Abs. 4 BauGB die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA I nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA II nur Einzelhäuser. Die Länge und Tiefe der Einzelhäuser darf jeweils 13 m nicht überschreiten. Die Länge der Doppelhaushälften darf eine Länge von 8 m und eine Tiefe von 13 m nicht überschreiten.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.