

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:
 - a) für Einzelhäuser mit 700 m².
 - b) Je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Kennzeichnung WA 2 wird keine Mindestgröße der Baugrundstücke und keine Möglichkeit zur Anlage einer Einliegerwohnung festgesetzt:
2. Höhe baulicher Anlagen:
 - 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - 2.2 Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - 2.3 Die Traufhöhe TH 1 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Die Traufhöhe TH 2 gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH1 und bezieht sich auf ausgebauten Räume oberhalb des obersten Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von max. 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - 2.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
3. Nebenanlagen:
 - 3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - 5.1 Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Weißdorn, rote Heckenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, rote Johannisbeere oder Haselnuss zu pflanzen.
 - 5.2 Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn, Winter-Linde oder Trauben-Eiche zu pflanzen.
 - 5.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Gemeinde Groß Oesingen

Siekfeld III

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 2. Änderung Im Siekfeld II mit ÖBV