

Textfestsetzungen: **Teilgebiet „Im Dennenbüsch“, 3. Änd. OG Metterich**

A) Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet und als MD = Dorfgebiet festgelegt.

Ausnahmen: Die unter § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen werden ausnahmsweise zugelassen.

C) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt. Die Gebäudestellung geht aus den Eintragungen im Bebauungsplan hervor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Garagen können gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung auch an anderer als im Bebauungsplan festgelegter Stelle erstellt werden.

D) Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

E) Flächen für Garagen und Stellplätze:

Einstellplätze sind auf jedem Grundstück in erforderlichem Umfang anzulegen.

F) Bepflanzung:

In dem Bereich östlich des Tannenweges sind die vorhandenen Waldgehölze soweit wie möglich zu erhalten. Im Bereich westlich des Tannenweges sind die Grundstücke mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, um die landschaftliche Anbindung zu erreichen.

G) Vorgärten:

Vorgärten sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den zur Straße hin festgelegten Baugrenzen. Diese Flächen sind als Ziergärten anzulegen. Im Bereich an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen dürfen sichtbehindernde Bepflanzungen nicht angelegt werden.

H) Gestaltung der baulichen Anlagen:

Gebäude, die in Hanglagen erstellt werden, dürfen talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Dachneigungen sind nur bis 35° zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Drempel bis zu 0,70 m Höhe, bei zweigeschossigen Gebäuden kein Drempel zulässig.

I) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Der Anschluß an die Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Strom hat nach dem jeweiligen satzungsrechtlichen Bindungen der Versorgungsunternehmen zu erfolgen.

K) Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl gelten die in § 17 BauNVO in der Fassung und der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2665) Höchstwerte. Sollte sich durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien eine geringere Ausnutzung der Grundstücke ergeben, so gelten diese Festsetzungen vorrangig.