

**Textliche Festsetzungen und Kennzeichnungen zum Bebauungsplan Nr. 496
- Kuchhauser Straße - (2. Änderung)**

13.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet **WA 1**:

13.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

13.2 Die Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte festgesetzt. Die max. Traufhöhe beträgt 7,50 m über Oberkante Gelände (OK), die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m über OK. Der untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit dem umgebenden Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

13.3 Für Baukörper, die nicht als Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten, sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW).

13.4 Stellplätze und Garagen, sowie bauliche Anlagen, die nach der BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis auf Gartenhäuser oder Abstellschuppen bis 20 m³ umbauten Raum je Grundstück und Spieleinrichtungen für Kinder unzulässig.

13.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

14.0 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB) für das allgemeine Wohngebiet **WA 1**: Das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist durch gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet.