

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen maximalen Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte im Metern über die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bezugshöhe entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufensters des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, wie im Bebauungsplan eingetragen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO).
2. Bei Gebäuden mit Flachdächern und einem Staffelgeschoß wird die Traufhöhe als der Schnittpunkt der äußeren Fläche der aufsteigenden Wand mit der Oberkante des Daches des letzten Vollgeschoßes definiert (§ 9 Abs. 3 BauGB i.v.m. § 18 BauNVO).
3. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
4. In der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Kante der Baufelder (Vorgarten) befindlichen Fläche sind Stellplätze ausgeschlossen. Zufahrten sind von dieser Bestimmung ausgeschlossen. Der Vorgarten ist gärtnerisch zu unterhalten (§12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
5. Die Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von Terrassen und Balkonen ist bis zu 3,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).
6. Die private Grünfläche ist mit 2x Blumenesche, 1x Scharlach-Rosskastanie, 1x Amberbaum oder vier Obstbäumen (Stammumfang mind. 18 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Im Bereich der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB sowie im dem gekennzeichneten Bereich des Grundstückes Monschaustraße 22 sind Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).
8. Bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche, auch unterhalb der Geländeoberfläche, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

2 Hinweise

1. Sollte ein Abriss von Gebäuden im Winter geplant werden, so ist dies ausschließlich bei Temperaturen über 10 Grad Celsius und unter fachlicher Begleitung eines Fledermaussachverständigen durchzuführen. Gleiches gilt für den Zeitraum Mitte Juni bis

Textliche Festsetzungen

Anfang August (Ausschluss durch einen Sachverständigen, dass sich eine Wochenstube in dem Gebäude befindet)

2. Für die gekennzeichneten Grundstücke liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Der Kampfmittelebeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die diesbezügliche weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.