

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon ist die bereits vorhandene Tankstelle im Allgemeinen Wohngebiet.

1.2 Es sind nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Die Garagen für die Einzelhäuser sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Die Garagen für Hausgruppen (1- und 2-geschossige Reihenhäuser) sind an dem im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.

2.3 Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet auf den Einzelhausgrundstücken und nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Diese Größe kann bei den Neben- und Wirtschaftsgebäuden des bereits bebauten Grundstückes überschritten werden.

3. Dächer

3.1 Dachform

1-geschossige Einzelhäuser	:	Flachdach, Satteldach oder Walmdach
2-geschossige Einzelhäuser	:	Satteldach
2-geschossige Hausgruppen	:	Satteldach
Garagen	:	Flachdach
Nebengebäude	:	Flachdach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt

3.2 Dachneigung

1-geschossige Gebäude	:	20° - 35° oder Flachdach
2-geschossige Gebäude	:	20° - 25° oder Flachdach
Nebengebäude	:	Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei den Hausgruppen und Doppelhäusern müssen Dachneigung und Gesimshöhe bei allen Gebäuden derselben Hauszeile gleich sein.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in 1-geschossigen Einzelhäusern zulässig.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und Farbe gleich sein.

4. Sockel, Kniestöcke

- 4.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,80 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 1,00 m - jeweils gemessen ab OK-Fußweg - nicht überschreiten.
- 4.2 Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit einer Höhe von max. 1,00 m - gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußpfette - zulässig.

5. Stellplätze

- 5.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
- 5.2 Die Stellplätze für Hausgruppen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftstellplätze anzulegen.

6. Einfriedigungen

- 6.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen das Maß von 1,50 m, die Gesamthöhe der Einfriedigungen von der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 6.2 Eine Einfriedigung der Hausgruppen an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Entlang der B 37 sind die Einfriedigungen ohne Tür und Tor auszuführen.
Die vorhandene Tankstellenanlage ist hiervon ausgenommen.

7. Begrünung

Der vorhandene Grünbestand soll möglichst erhalten bleiben.

8. Im Bedarfsfalle wird im Bereich der Grünanlage entlang der B 37 ein Lärmschutzzaun errichtet.
9. Der 20 m breite Grünstreifen entlang der B 37 ist von den jeweiligen Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.