

Textliche Festsetzungen

I. Fertigung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmemöglichkeiten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmemöglichkeiten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Sondergebiete

Vorgesehen für Schulzwecke oder sonstige öffentliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die angegebene Zahl der Vollgeschosse und die Firstrichtung sind zwingend.

2.2 Eingeschossige Gebäude Dachneigung 40° - 50°
Zweigeschossige " " 30°
Abweichungen von 5° nach oben oder unten sind zulässig.

3. Bauweise

3.1 Garagen dürfen nur eingeschossig und mit einer Traufhöhe von höchstens 2,75 m errichtet werden.

3.2 Die Stellung der Garagen ist, soweit sie zeichnerisch dargestellt ist, verbindlich. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind zulässig.

3.3 Einfriedungen vor der Baulinie dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Mauerwerk und undurchsichtiges Material sind nicht zulässig.

3.4 Die eingetragenen Sichtwinkel sind von Bauwerken freizuhalten. Die Einfriedungen, auch lebende Zäune, dürfen im Bereich der Sichtwinkel die Höhe von 0,80 m über der Straßenkrone nicht überschreiten.

4. Mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG wird der Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen und Begründung rechtsverbindlich.

Begründung:

Der Änderungsplan ist notwendig, da der Bebauungsplan vom 15.7.1966 in seinen Grundzügen wesentlich geändert wird. Die Grenze des Bebauungsplanes wird im Norden auf das Grundstück Plan-Nr. 1702/1 erweitert. Auf dem Grundstück Plan-Nr. 1703/2 wird ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet. Bei weiteren 10 Grundstücken wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Verlegung der Ellerstadter Straße (L 525) kann aus Kostengründen nicht durchgeführt werden und kommt deshalb in Wegfall. Die Baulinien in der Raiffeisen-, Schul- und Kalmitstraße werden zum Teil unterschiedlich geändert.