

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Das zulässige zweite Vollgeschoß kann im Untergeschoß oder im Dachgeschoß liegen.
3. Die Baulinie darf durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Loggien, Balkone etc. bis zu 2,0 m überschritten werden.
4. Garagen können, soweit nicht anders dargestellt, an geeigneter Stelle mit 5,0 m Abstand von der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
Sie sind grundsätzlich in direkter baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu errichten.
Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (mind. 15 Grad) zu versehen.
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Zulässig sind Satteldächer von 24 Grad - 40 Grad Dachneigung. Bei Doppelhäusern gilt die max. Festsetzung. Hiervon kann abgewichen werden, wenn dies einheitlich innerhalb der Gruppe geschieht.
3. Die Traufhöhe darf i.M. max. 4,75 m betragen. Sie wird gemessen von OK Straße bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite zulässig. Auch mehrere Gauben zusammen dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel darf die Höhe der Gaube nicht unterschreiten.
5. Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
6. Sockel dürfen eine Höhe von i.M. 1,0 m über OK Straße nicht überschreiten (Meßpunkt OK EG).

C) Außenanlagen

1. Zäune sind als Maschendrahtzäune und Holzflechtzäune zugelassen:
 - a) an öffentlichen Wegen
1,8 m hoch; 1,0 - 1,5 m von der Grenze zurückversetzt und beidseitig bepflanzt; wenn auf der Grenze, dann bis 1,2 m hoch und einseitig oder punktuell bepflanzt.
 - b) zwischen Grundstücken auf der Grenze bis 1,2 m hoch; beidseitig bepflanzt.
2. Sichtschutzwände sind nur an den im Plan angegebenen Stellen zulässig:
 - a) an öffentlichen Wegen
bis zu 2,0 m über GOK mit Anschluß an die Gebäude; bei Strecken über 8,0 m ist eine Auflockerung durch Materialwechsel oder Fluchtversatz vorzusehen; Abstand von der Grenze 1,0 m - 1,5 m.
Die Sichtschutzwand ist beidseitig zu bepflanzen.
 - b) darüber hinaus, zwischen Grundstücken auf der Grenze bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über OK Terrasse und einer max. Tiefe von 3,0 m; Material den Gebäudeaußenwänden angepaßt oder in Holz.
3. Geländemodellierungen innerhalb von Grundstücken sind nur zur Anpassung an EG- und Straßenhöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 auszugleichen.
4. Innerhalb der Privatgrundstücke dürfen nur Bäume III. Ordnung gepflanzt werden.
Der Anteil der Koniferen darf unter den Gehölzen 20% nicht überschreiten.
Alle Vegetationsflächen sind ständig und dauerhaft zu unterhalten.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

D) Hinweise

1. Im Bereich des Neubaugebietes ist mit Grundwasser (drückendes Wasser) zu rechnen.
2. Zur Müllentsorgung der Gebäude "Steinerbaum" sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung an die Straße "Im Pöhlen" abzustellen.