

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Der Bereich der Sichtdreieck- und der Bauverbotszone ist von der Bebauung freizuhalten.

Bepflanzung, bauliche Nebenanlagen von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Einfriedungen dürfen die maximale Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht übersteigen.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG beträgt die Mindestgröße der neu zu bildenden Baugrundstücke 600 m².

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - muß bei ebenem Gelände zwischen + 0,40 m und + 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudegelände, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

c) Abgrabungen zur Freilegung von Teilen des Kellergeschosses unterhalb der natürlichen Geländeoberkante sind nicht zulässig.

4. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Der festgesetzte Pflanzstreifen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage) ist mit hochwachsenden bodenständigen einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

je 10 m² 1 Baum Größe I : Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde

2 Bäume Größe II : Sandbirke, Hainbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche

je 8 m² 6 Sträucher : Haselnuß, Beesenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose und Schwarzer Holunder

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Für den ruhenden Verkehr ist je Wohnung ein befestigter Stellplatz zur Straßenseite anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2

Dachformen

Es sind Walm- und Satteldächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.