

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. Stellung der baulichen Anlagen

Die durch ein Symbol dargestellte Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) ist verbindlich.

### 2. Nebenanlagen und Einrichtungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig.

### 3. Garagen und Stellplätze

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form oder Art; Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Garagen in Kellergeschossen von Gebäuden sind unzulässig, wenn ihre Rampenneigung mehr als 15 % beträgt. Die Garagenzufahrt muss von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen eine Länge von 5,00 m haben. Für jede Wohneinheit ist im privaten Grundstücksbereich ein Stellplatz anzulegen.

Anstelle der bergseitig der Straßen festgesetzten Garagen können die Garagen in den Kellerräumen der Wohngebäude feuersicher eingebaut werden. Werden Garagen auf der Grenze gebaut, sind sie in der äußeren Gestaltung gleich und in gleicher Höhenlage auszuführen.

Garagen sind auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 4. Unbebaute Flächen und Stellplätze

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG, mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 5. Höhenlage der Baukörper

Für die Höhenlage der Baukörper sind OK EGF (Oberkante Erdgeschossfußböden) bestimmend. Die Höhe der OK EGF der Baukörper werden mit 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt. Als Bezugspunkt ist hierbei die Mitte der parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Gebäudefront zu wählen.

### 6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969, GVBl. vom 26.02.1969 S.78). Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil dem entgegenstehen:

6.1.1 Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern darf 15° - 38° betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgebend ist.

Die Firsthöhe darf ein Maß von 8,00 m über OK EGF nicht überschreiten.

6.1.2 Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbenen und großflächigen Materialien durchgeführt werden.

6.1.3 Flachdächer nur bei Garagen und Nebenanlagen zulässig.

## 6.2. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen als Hecke oder Stützmauer bis 0,70 m Höhe zulässig. Auf seitlichen und rückwändigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei der massive Teil 0,50 m Höhe nicht überschreiten darf.

Die Bepflanzung der Sichtdreiecke darf aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,50 m sein.

## 7. Grünordnungsplan



öffentliche Grünflächen

private Grünflächen



Vorgartenbereiche als Ziergärten



Hausgärten und Freiflächen

Anpflanzung von Bäumen z.B.

①

Eberesche

②

Bergahorn

③

Birken

Außer den vorgeschlagenen Baumarten können angepflanzt werden:

Feldulme

Esche

Kiefern versch. Art

Blautanne

Vogelbeere

und sonstige einheimische Baumarten von geringem Aufwuchs.

Nachstehende Sträucherarten werden empfohlen:

Hartriegel

Pfaffenhütchen

Haselnuss versch. Art

Liguster

Weißdorn und sonstige einheimische Sträucher.