**Abschrift**

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 121 -Alt Frankenforst-

Text zum Bebauungsplan Nr. 121

## I. Rechtliche Festsetzungen

1. Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Erschließung. Berechtigte sind die Anlieger und die Versorgungsträger.

2. Die Ausnahmen der § 3 Abs. 3 und des § 4 Abs. 3 werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Die Mindestgröße neu zu bildender Baugrundstücke wird auf 1.000 qm festgesetzt.

4. Als Einfriedigung an den Straßen und an den seitlichen Nachbargrenzen bis zur vorderen Gebäudeflucht sind massive Einfriedigungen über 0,50 m nicht zulässig. Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,50 m können zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

5. Garagen sollen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzung einzuhalten.

6. Zur Erhaltung des Charakters der Parksiedlung wird festgesetzt:
   a) vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
   b) Bei Baumaßnahmen darf der Bewuchs nur in dem unbedingt notwendigen Umfang entfernt werden.
   c) Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern von über 5,0 m Höhe bedarf der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
   d) Jedem Bauantrag ist ein Plan beizufügen, in dem der vorhandene Bewuchs und die beabsichtigte Bepflanzung dargestellt sind. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
   e) Als Ausnahme gem. § 31 BBauG wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 5,0 m zugelassen, wenn dadurch erhaltswerter Bewuchs innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erhalten bleibt.

7. Als Ausnahme wird für das Flurstück Nr. 3156 (südöstl. der Vorortbahn) die geschlossene Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen.

8. Gemäß § 3 Abs. 4 sind im „reinen Wohngebiet“ und gemäß § 4 Abs. 34 BauNVO im „allgemeinen Wohngebiet“ – mit Ausnahme der drei- und viergeschossigen Bebauung – nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

9. Der Bereich entlang der Straßenbahn ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Umweltschutzes (Immissionen) gemäß § 9 (1) Nr. 2 BBauG von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Innerhalb des eingefassten WR-Gebietes sind schallschutztechnische Maßnahmen durch den Eigentümer vorgesehen, sofern Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr auftreten.