Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind im Bereich der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung (Flurstücke 102, 2075, 2076 und 2077) Wohngebäude nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Stellplätze und Garagen

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

2.2 Im Bereich der offenen Bauweise (o) des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei ausreichendem natürlichen Geländegefälle talseitig der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses zulässig.

3.2 Sofern im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Berücksichtigung der zulässigen Drempelhöhe und Dachneigung im Dachgeschoß ein Vollgeschoß entsteht, so kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

3.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 **BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des** Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens i. M. nicht höher als 0,50 m über der Oberkante Bürgersteig bzw. Erschließungsweg (Gehrecht) liegen.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,80 m nur im Bereich der eingeschossigen Bauweise zulässig.

6.2 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes (WA, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) können von den festgesetzten Dachneigungen Abweichungen um $\pm$ 7° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

6.3 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes sind Dachgauben unzulässig.

6.4 Bei eingeschossigen Hausgruppen sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

6.5 Bei Hausgruppen sind Terrassenschutzwände zeilen- bzw. gruppenweise einheitlich zu gestalten.

6.6 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.7 Hausgruppen sind zeilen- bzw. gruppenweise äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

6.8 Spätere Anbauten sind bei Hausgruppen nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

7. Einfriedigungen

7.1 Vorgarteneinfriedigungen sind entlang der Erschließungswege (Gehrecht) und des öffentlichen Fußweges zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der öffentlichen Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) unzulässig.

Im übrigen Bereich sind Vorgarteneinfriedigungen nur als Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante Bürgersteig zulässig.

8. Lärmschutzwall

8.1 Der Böschungsfuß des Lärmschutzwalles kann ausnahmsweise durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Stützmauern, Sitznischen usw.) nach Osten verschoben werden, sofern das Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5 des Lärmschutzwalles gewahrt bleibt.