TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2. Garagen

2.1 Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise des reinen Wohngebietes[1] (WR^1) ist bei einem natürlichen Geländegefälle von mindestens 1,30 m auf eine Gebäudetiefe von 10,00 m talseitig der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses zulässig.

3.2 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 sichtbehinderte Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens i. M. nicht höher als 0,50 m über Oberkante Bürgersteig bzw. Erschließungsweg liegen.

6. Pflanzgebot

6.1 Von der Festsetzung "Bäume zu pflanzen" können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, zu geringe Abstände zu Gebäuden etc.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt.
Die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume muß eingehalten werden.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,80 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise nur Widerlager bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

7.2 Als Dachform sind - soweit nicht in Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung in der Hebbelstraße eine andere Dachform festgesetzt ist - nur Satteldächer, gedeckt mit dunklen Materialien, zulässig; die Gebäude sind jedoch innerhalb einer Gruppe (zusammenhängend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) mit gleicher Dachneigung zu errichten.

7.3 Dachgauben sind zulässig, wenn die Summe der Gaubenlängen nicht größer als die Hälfte der gesamten Dachlänge und wenn die einzelne Gaube nicht länger als 2,00 m ist.

7.4 Farbige Kunststoffe sind nicht zulässig.

8. Einfriedigungen

8.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) nur als Heckenpflanzung oder als Holzzäune bis zu 1,00 m Höhe oder als Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe zulässig.

8.2 Vorgarteneinfriedigungen (Eingangsbereich) sind bei Hausgruppen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der geplanten L 286 n voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen) erforderlich.