Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 4183 Zum Kreuzbusch –

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 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Freiflächen

2.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

3.2 Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

3.3 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

3.4 Dachgauben sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig.

3.5 Die Länge der Dachgaube darf insgesamt max. 1/3 der Breite des jeweiligen Hauses betragen.

3.6 Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

3.7 Sofern im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der L 289 anstelle der zweigeschossigen Bauweise (Höchstgrenze) ein eingeschossiger Baukörper errichtet wird, so kann die Drempelhöhe 0,80 m und die Dachneigung 38° - 48° betragen

3.8 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel mit dunkel gehaltenem Farbton zulässig.

4.0 Einfriedigungen

4.1 Vorgarteneinfriedigungen im Bereich der Planstraße sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und nur als Hecken oder offene Holzzäune zulässig.

4.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen im Bereich der Planstraße sind nur Maschendrahtzäune, Hecken und offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.3 Als Vorgärten gelten die Grundstücksfreiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der vorderen Bauflucht der Gebäude.

5. Pflanzgebot

5.1 Die nach § 9 Abs. 1 (25) BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und zu unterhalten.

10% der Gehölze sollen dabei z.B. auf die Baumarten Quercus robur (Stieleiche), Betula pendula (Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche) und Carpinus betulus (Hainbuche) entfallen. Sie sind in der Qualität Heister 2 x verpflanzt ohne Ballen 150 – 200 zu verwenden.

Zu den Straucharten sollen z.B. Salix caprea (Salweide), Corylus avellana (Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Crateagus oxyacantha (Weißdorn) und Rosa canina (Heckenrose) zählen. Sie sind gruppenweise in 2 x 2 m Abstand zu pflanzen. Die Pflanzgröße darf 2 x verpflanzt ohne Ballen 100 – 150 nicht unterschreiten.