Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 43, 1. Änderung und 1. Ergänzung –

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Garagen

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

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanalgen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die Geschoßzahl (II) des allgemeinen Wohngebietes (WA) nordwestlich der Planstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Planstraße

4.2 Die Geschoßzahl (III) des reinen Wohngebietes östlich der Fauthstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.3 Die Geschoßzahl (V) des reinen Wohngebietes (WR) zwischen der Fauthstraße und der Planstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.4 Die Geschoßzahl (VI) des reinen Wohngebietes (WR) östlich der Fauthstraße bezieht sich auf Oberkante Bürgersteig der Fauthstraße.

4.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden.

4.6 Die zulässige Geschoßfläche (§ 20) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als um 50% (§ 21 a (5) BauNVO).

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Im Bereich der Hausgruppen kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung aus der Staffelung der Gebäude ergibt; die Gebäudetiefe darf jedoch nicht mehr als 14,00 m betragen.

5.2 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

6. Gehrecht zugunsten der Anlieger

6.1 Im Bereich der privaten Fußwege (Gehrecht zugunsten der Anlieger) wird das Gehrecht auf 2,50 m beschränkt.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Im Bereich der fünfgeschossigen offenen Bauweise ist das Gebäude zur Fauthstraße hin um mindestens 2,50 m je Geschoß zu staffeln.
Im Bereich des öffentlichen Fußweges muss ferner das fünfte Geschoß um mindestens 6,00 m gegenüber dem vierten Geschoß zurückspringen.

7.2 Im Bereich der sechsgeschossigen offenen Bauweise ist das Gebäude zur Fauthstraße und zur seitlichen südwestlichen Grundstückseingrenzung hin um mindestens 2,50 m je Geschoß sowie zur seitlichen nordöstlichen Grundstücksgrenze hin um mindestens 1,00 m je Geschoß zu staffeln.

7.3 Die Gebäude sind gruppenweise in gleichem Material zu gestalten.

7.4 Im Bereich der drei-, fünf-, und sechsgeschossigen offenen Bauweise und der Reihenhausbebauung (Hausgruppen) sind als Vorgarteneinfriedigungen nur Hecken bis 0,60 m zulässig.