Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

2. Einfahrten

Das Teilstück der Straße "Am Milchbornbach" zwischen der Westgrenze der "Fläche für die Forstwirtschaft" und dem Milchborntalweg ist keine zum Ausbau bestimmte Straße im Sinne des § 127 BBauG. Einfahrten sind daher - mit Ausnahme der vorhandenen - unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist bei ausreichendem natürlichen Geländegefälle talseitig der Ausbau eines weiteren Vollgeschosses zulässig, wobei eine Gebäudehöhe von 6,00 m - gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Unterkante oberste Geschoßdecke (Traufe bzw. Gesims) - nicht überschritten werden darf.

In begründeten Fällen kann eine Überschreitung bis städtebauliche und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte zweigeschossige Bauweise bezieht sich auf die Talseite, wobei eine Gebäudehöhe von 6,00 m - gemessen von Oberkante natürlichen Gelände bis unterkante oberste Geschoßdecke (Traufe bzw. Gesims) nicht überschritten werden darf.

In begründeten Fällen kann eine Überschreitung bis zu 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern städtebauliche und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

4. Freiflächen

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

5. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

5.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

1. alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.
2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Im Bereich des Pflanzgebotes (Pfg) sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

a) Bäume 2. Ordnung (Abstand 5,00 - 6,00 m)

Sobus aucuparia (Eberesche)
Solitär Höhe 250 - 300 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Solitär Höhe 250 - 300 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)
Solitär Höhe 250 - 300 cm
Taxus baccata (Eibe)
Solitär Höhe 100 - 125 cm

b) Sträucher (2 Reihen allseitiger Abstand 2,00 m)

Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cotoneaster acutifolius (Mispel)
Ligustrum vulg. "Atrovirens (Rainweide)
Rosa canina (Hundsrose)

