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 reinen Wohngebiet (WR) sind max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig.

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

2. Garagen

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

3. Private Grünflächen
(Bachbett und Ufergrundstücke)

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

alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Die im Bereich der privaten Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstücke) vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

4.2 Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Beseitigung der Bäume und Sträucher zum evtl. Bachausbau erforderlich ist.

5. Pflanzgebot

5.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

6. Äußere Gestaltung

6.1 Im Bereich des reinen Wohngebietes (WR) sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von o,8o m zulässig.

6.2 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um $\pm$ 8° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

6.3 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachform erhalten und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

6.4 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

6.5 Bei Doppelhäusern sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

6.6 Doppelhäuser sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.