Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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).

3. Garagen

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

4. Freiflächen

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

5. Äußere Gestaltung

5.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

6. Anschüttungen

6.1 Im Bereich der privaten Grünfläche (Spielplatz) ist entlang der Frankenforster Straße (B 55) auf einer Länge von mindestens 45,oo m ein mindestens 2,oo m hoher Lärmschutzwall aufzuschütten und mit heimischen Laub- und Nadelhölzern einzugrünen, wobei die für Kinderspielplätze nicht geeigneten Gehölze (giftig) auszuschließen sind.

7. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

7.1 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 Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6441 - Rather Weg - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der A 4 und B 55 voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 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.