

Textteil von Bebauungsplan Nr. 031A

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem.:

1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf

- auf Grundstücken, die von der Straße aus abfallen, max. 0,50 m über Gehweghöhe an der höchsten Stelle im Bereich des Grundstücks liegen,
- auf Grundstücken, die von der Straße aus ansteigen, nicht über dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Gelände liegen, bezogen auf die am höchsten im Gelände liegende Stelle des Gebäudes.

1.2 In den eingeschossig überbaubaren Flächen des Mischgebietes (MI) sind keine Wohnräume zulässig. Ausnahmen gem. § 31 zulässig bei bestehenden Gebäuden.

1.3 In den eingeschossig überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bestehende zweigeschossige Gebäude als Ausnahme zulässig.

1.4 Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind bestehende eingeschossige Nebengebäude als Ausnahme zulässig.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Straßenböschungen sind ausserhalb der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken zu dulden

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - entlang Planstraße A Südteil | max. 2,0 m |
| - entlang Planstraße A Ostteil | max. 1,0 m |
| - entlang Planstraße A Nordteil | max. 1,5 m |
| - entlang Planstraße B | max. 2,0 m |
| - entlang Planweg A - K | max. 1,0 m |

* 1.7 Die Ufervegetation des Hardtbaches ist zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig, z.B. Schwarzerle, Weiden, Birken, Ahorn, Esche, Linde.

1.8 Garagenzufahrten

Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1 Kniestock ist nur bei eingeschossigen Gebäuden in Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise zulässig.

2.2 Dachgauben sind nur bei Neigungen von 38° und darüber mit max. 50 % der Dachlänge zulässig.

2.3 Einfriedigungen

2.3.1 Vorgarteneinfriedigung (entlang Straßenbegrenzungslinie und senkrecht dazu bis zur vorderen Baugrenze)

- nur mit Gittern, Holzzäunen oder Hecken bis 0,70 m Höhe zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen der seith. oder hinteren Grenzen

- nur mit Holzzäunen, Maschendraht oder Hecken bis 1,25 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.

2.4 Garageneinfahrten

Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen erfolgen.

2.5 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.