



Textliche Festsetzungen

I. Der Bebauungsplan besteht aus den Teilflächen 1 bis 5 und gliedert sich wie folgt :

a) Teilfläche 1

mit Nutzung als r e i n e s Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und Geschößflächenzahl (GFZ) 0,7.

Es gilt im übrigen BauNVO § 3 (1) und (2).

b) Teilfläche 2

mit Nutzung als r e i n e s Wohngebiet mit eingeschossiger Kettenbauweise und GFZ 0,4. Im übrigen gilt BauNVO § 3 (1) und (2). Ausnahmen nach § 3 (3) sollen nicht erteilt werden. Es wird festgesetzt daß entsprechend § 3 (4) innerhalb der Teilfläche 2 nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

c) Teilfläche 3

mit gleicher Nutzung wie Teilfläche 2

d) Teilfläche 4

mit Nutzung als r e i n e s Wohngebiet für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und erdgeschossige Ladenbauten.

Im übrigen gilt BauNVO § 3 (1), (2) und (3). Ausnahmen sollen grundsätzlich zugelassen werden nach § 3 (3) für Läden.

e) Teilfläche 5

mit Nutzung als r e i n e s Wohngebiet in eingeschossiger Kettenbauweise mit GFZ 0,4, sonst wie Teilflächen 2 und 3, für Teilfläche 6 mit Nutzung in zweigeschossiger Reiheneinfamilienhausbauweise mit GFZ 0,7 nach § 3 (1), (2) und (4).

II. Alle nicht durch Baulinien bzw. Baugrenzen umschlossenen Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch solcher, die nach der Landesbauordnung nur anzeigepflichtig oder nicht anzeigepflichtig ist, freizuhalten.

III. Entsprechend der 1. Verordnung zur Durchführung des Bbau-Gesetzes, Rundertaß v. 29. 11. 1960 (G. V. Bl. S. 433) § 4, wird festgesetzt :

a) Vorgarteneinfriedigungen sollen grundsätzlich unterbleiben. Die Einfriedigung der Gartengrundstücke soll im Verlauf der Baulinie erfolgen.

b) Die Höhen aller Traufen (Oberkante der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1 bis 3 gesch. Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von Oberkante Straßenkrone) :

1. bei 1- geschossiger Bauweise zwischen 2,75 und 3,25 m,
2. bei 2- geschossiger Bauweise zwischen 5,50 und 6,00 m.

c) Die Dachneigungen sind in folgenden Grenzen zu halten :

1. bei 1- geschossiger Bauweise
in den Teilgebieten 2 und 3 zwischen 0° und 30°, wobei mind. innerhalb einer Zeile die gleiche Dachneigung eingehalten werden muß.
2. bei 2- geschossiger Bauweise
in den Teilgebieten 1, 4 und 6 zwischen 0° und 30°, wobei innerhalb einer Zeile die gleiche Dachneigung beibehalten werden muß.

d) In der Materialwahl der Außenwände ist Zurückhaltung zu üben und eine möglichst harmonische Einordnung in das Siedlungsbild anzustreben. Dasselbe gilt für die Wahl der Dacheindeckung, für welche grundsätzlich nur braune und graue Farbtöne zugelassen sind.