

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 210

1. Nutzung

Die lt. Baunutzungsverordnung § 3, Abs. 3 im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen, soweit im Plan nichts anderes dargestellt ist. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude nur in den als zweigeschossig ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

2. Gebäude

	bei 1-gesch. Bebauung	bei 2-u.3-gesch. Bebauung
Sockelh. u. d. angrenzenden Verkehrsfläche		
mit Vorgarten:	max. 0,25	max. 0,25
ohne Vorgarten:	max. 1,20	max. 1,20
Traufhöhe über Sockel: (Sockel-Fußboden Erdgeschoß)	max. 3,00	2-gesch. max. 6,00
mit Drempel:	max. 3,50	3-gesch. max. 9,00
Material für Außenwände:	Verblendsteine oder Putz	
Dachform bei Steildächern:	Satteldach	
Dachmaterial:	Steildächer: dunkle Ziegelpfannen Flachdächer: Kiespappe, Kunststoffolie	
Drempel:	nur bei 45°-Dach max. 0,75 zulässig	
Dachaufbauten:	nur bei 45°-Dach Gauben bis 2 qm Ansichtsfläche und 1,2 m max. Höhe, sonst Dachflächenfenster bis 1,5 qm Fläche	
Schornsteine:	müssen am First aus dem Baukörper treten, Ausnahmen sind bei besonders gestalteten Kaminen zulässig.	

3. Garagen

Sie sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die Stirnwände in Klinker zu gestalten, die Vorplätze favor sind außer den Fahrspuren zu begrünen. Tiefgaragen sind unzulässig. Die Garagen dürfen höchstens bis 50 cm unter Geländeoberkante liegen. Garagen sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Werden auf einem Grundstück mehr Wohnungen errichtet als dazugehörige Garagen ausgewiesen sind, so ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Zufahrt darf nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein. Dachform: Flachdach Dachneigung: bis 4 %

4. Doppelbauten

Aneinandergrenzende Bauten und Doppelbauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

5. Vorgärten

Mauern und Zäune sind nur hinter der Vorgarten- oder Baulinie (-grenze) zulässig. Seitliche Grenzmauern zwischen Baugrundstücken können jedoch bis auf 1 m Abstand hinter der Linie, die sich durch Verbindung der Baulinie ergibt, vorgezogen werden. Hecken über 80 cm Höhe sind im Vorgarten ausgeschlossen. Die im Plan dargestellten Sichtflächen an den Straßenmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art frei zu halten.