A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979-

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO - 1974.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 Ziff.4,5 u.6 und im Mischgebiet nach § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Die Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nach § 4,Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

1.3 In den mit N bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Nebengebäuden lediglich die in § 4,Abs.2 ,Ziff.2 - Läden ff. Ziff. 3 - Anlagen für soziale Zwecke ff, sowie Abs. 3 ,Ziff. 2 BauNVO -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - angeführten Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: § 4, Abs. 2, Ziff.1 BauNVO Wohngebäude sowie Abs. 3,Ziff.1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 3-Anlagen für Verwaltungen ff., Ziff.4 - Gartenbaubetriebe, Ziff. 5 - Tankstellen, Ziff. 6 - Ställe für Kleintierhaltung ff.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstückstiefen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und um max. 1,50 m nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17,Abs. 5 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Dabei sind die Abstandsvorschriften der LBauO zu beachten.

3. Bauweise

3.1 Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone über die offene oder die besondere Bauweise gelten jeweils für die Hauptgebäude. Neben- und Wirtschaftsgebäude können abweichend davon auch in geschlossener Bauweise oder ebenfalls einseitig an der Grenze errichtet werden, wenn der von einer Grenzbebauung betroffene Nachbar dieser Bauweise zustimmt.

Im übrigen sind weitergehende Vorschriften der LBauO einzuhalten. Die restlichen Festsetzungen der Nutzungsschablone bleiben von diesen Abweichungen unberührt.

3.2 In den mit O_x bezeichneten Gebieten mit "offener Bauweise" sind die Grenzabstände aufgrund früherer rechtlicher Regelungen kleiner als die nach der LBauO vorgeschriebenen Abstände. Aus Gründen des Bestandsschutzes können die vorhandenen Grenzabstände auch weiterhin beibehalten werden.

4. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Neben- und Wirtschaftsgebäude im Mischgebiet sind in dem im Plan gekennzeichneten Bereich in der betrieblich notwendigen Größe zulässig.

5. Grünflächen

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Die Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, als Ziergarten anzulegen. Die Ziergartenfläche muß mind. 1/2 der Vorgartenfläche umfassen.

5.3 Als Pflanzen sind standortgerechte Gehölzarten zu wählen.

5.4 Die vorhandenen Bäume in der öffentlichen Parkanlage und dem Kinderspielplatz an der Beethovenstraße sind zu erhalten und mit artengleichen Bäumen zu ergänzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	:	Satteldach oder Walmdach 30° - 55°
2-geschossige Wohngebäude freistehend	:	Satteldach 30° - 50°
2-geschossige Wohngebäude, als Grenzbebauung	:	Satteldach 30° ± 3° oder Pultdach 30° ± 3°
Grenzgaragen	:	Flachdach
Sonstige Garagen sowie Neben- u.Wirtschafts-/Betriebsgebäude	:	Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10° oder Dachform und -neigung in Anpassung an das Hauptgebäude
Öffentliche Gebäude	:	Dachform nach den Erfordernissen des Bauträgers

6.2 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben (z.B.helles Eternit) verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei steilgeneigten Dächern (Neigung über 38°) zulässig.

7. Sockel, Kniestöcke

7.1 Die Sockelhöhe darf 1,0 m-gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Fußboden nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.

7.2 Bei I + D -geschossigen Gebäuden darf die Höhe der Kniestöcke nicht mehr als 1,20 m betragen.

7.3 In den Teilgebieten, in denen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind,wird bei 1-geschossigen Gebäuden die Kniestockhöhe nicht begrenzt. Das bei geneigten Dächern teilweise im Dachraum liegende Geschoß darf ein Vollgeschoß sein.

7.4 Kniestöcke sind bei einer Gebäudeausbildung mit 2 voll sichtbaren Normalgeschossen nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 0,30 m, gemessen zwischen OK-Geschoß-Rohdecke und OK-Fußpfette. Ausnahmsweise sind konstruktiv bedingte,unvermeidbare Kniestöcke, die sich aus dem Grundriß ergeben,zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bis zu 1,25 m Höhe über Gelände zulässig. Die Höhe der Straßeneinfriedungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze darf das Maß von 0,80 m -gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

8.2 Bei der straßenseitigen Einfriedung ist die Verwendung von Maschendraht oder undurchsichtige Ausbildung von Einfriedungen nicht zulässig.

8.3 Vorhandene Einfriedungen, die von den Festsetzungen nach Ziff.8.1 und 8.2 abweichen, können erhalten bleiben und bei Bedarf in gleicher Art ersetzt werden.

C. HINWEIS

Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.