

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind Garagen und Stellplätze gemäß § 23 (5) BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Werbeanlagen unzulässig.
 - 1.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Altersheim) sind Altersheim und/oder Altenwohnungen zulässig.
 - 1.4 Die Dächer dieser Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° auszubilden.
- 2.0 Gestaltung
 - 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig. Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche nicht hinausragen.
 - 2.2 Die zwischen der Verkehrsfläche und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten nicht gestört wird.
 - 2.3 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten.

Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
 - 2.4 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich hat mind. 0,60 m zu betragen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach mängelfreier Schlußabnahme zu erfolgen.

2.5 Garagen für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.

2.6 Auf den ein-, zwei- und dreigeschossig überbaubaren Flächen sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Garagen sind mit Flachdächern oder Pultdächern bis 6° Neigung zu versehen.

2.7 Die Oberkante der obersten Decken der 2-geschossigen Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplatzanlage an der Straße "Am Großen Stein" darf nicht mehr als 1,50 m über die gemittelte Höhe der Oberkante Fahrbahn der Straße "Am Großen Stein" zwischen den festgesetzten Zufahrten zur Anlage herausragen. Auf dieser Decke sind nur Stellplätze zulässig.

3.0 Verkehrsflächen.

Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.0 Grünflächen.

4.1 Auf den als Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.

4.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlagen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Die Grünflächen (Parkanlagen) sind der Allgemeinheit zu widmen.

4.4 Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Baum- und Buschgruppen eingezeichneten Baum- und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume und Büsche, die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.

5.0 Sonstige Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8,48 treten mit seiner Rechtskraft alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.