

1. Reines Wohngebiet (WR)

In diesem Gebiet sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Ausnahme nach § 3, (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Pro Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

2. Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Häuser darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenoberkante der nächst gelegenen Erschließungsanlage bzw. der Oberkante der Gehwege, am Eingang gemessen, liegen. (2) (3)

3. Das private Gelände (Vorgarten) ist im Bereich der Verkehrsflächen so zu verziehen, abzutragen oder anzufüllen, daß es an der Straßenbegrenzungslinie die Höhe des Bürgersteiges übernimmt.

4. Das Gelände ist im Bereich der Gebäude so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Abgrabungen sind unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Privatwege) gem. § 9 (11) Bundesbaugesetz

Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Grundstücksflächen, um die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwässer und Post nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherzustellen. Weiterhin sind diese Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6. Einfriedigungen

Im gesamten Baugebiet an der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. der Baugrenze ist nur ein Holzlattenzaun von 80 cm Höhe zulässig. Eine seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke ist mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun gestattet. Höhere Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig, wobei das Material von Mauern sich an das Außenmaterial der Hausgruppe anpassen hat.

Die in Verlängerung des Garagenhofes eingetragenen Mauern sind in Höhe der Garagen weiterzuführen.

Innerhalb der Baugruppen ist die Einfriedigung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Alle Einzäunungen sind innenseitig mit einer Hecke auszustatten.

Der private Kinderspielplatz ist mit einer wintergrünen Hecke einzufriedigen.

8. Die Einzel- und Doppelgaragen, welche im Bebauungsplan eingetragen sind, müssen bei Estellung in Material und Farbgebung den Wohngebäuden angepaßt werden. Es sind nur Massivgaragen mit Flachdach bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m erlaubt. Gleiches gilt für den Garagenhof.

9. Die Oberflächen der privaten Wohnwege sind einheitlich mit Platten und/oder Pflasterbelag so anzulegen, daß das anfallende Oberflächenwasser in den angrenzenden Vorgartentstreifen zur Versickerung kommen kann.

#### 10. Anlagen für Müllbehälter-Stellplätze

Sammelplätze sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten zulässig. Sie sind mit einer mindestens 1,50 m hohen Wand zu umschließen und gegen Einsicht von oben abzudecken. Einzelne Mülltonnen sind in Mülltonnenschränken unterzubringen. Die Müllbehälterstandplätze sind mit wintergrünem Strauch- und Buschwerk abzapflanzen.

#### 11. Anpflanzungen

An der nordöstlichen und nordwestlichen Seite des Plangebietes sind zwischen der hinteren Baugrenze und der Plangebietsgrenze der jeweiligen Gebäude pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige einheimische Bäume anzupflanzen.