# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GERHART-HAUPTMANN-STRASSE“

0.1. BAUWEISE :

0.1.6. offen, Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten. Soweit auf den Parzellen Hauptgebäude in geringerer Entfernung von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 720 qm.

0.3. FIRSTRICHTUNG :

0.3.2. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.4. und Ziffer 2.1.20. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN :

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind frei von Bepflanzungen, Bebauungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zu halten, die höher als 80 cm, gemessen von der maßgebenden Fahrbahnkante aus, sind. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden. Die Parzellen entlang der B 299 und St 2240 sind tür- und torlos einzufrieden.

0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.4. und 2.1.20.

Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun:
Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Maschendrahtzaun:
Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.
Für die ausgewiesenen Randpflanzen werden folgende Festsetzungen getroffen:

| | | |
|---|---|---|
| Mindestpflanzhöhe: | Sträucher | 0,60 m bis 0,80 m |
| | Heister | 2,00 m bis 2,50 m |
| Mindestpflanzdichte: | 1 Gehölz a qm Pflanzstreifen | |

Gärten: a) Vorgärten:
Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
b) Garten:
Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen 384-390, 393 – 399 und 407 – 409 sind je Bauparzelle ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Als Baumarten stehen zur Auswahl: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).
Als Sträucher können Wild- und Ziergehölze verwendet werden.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

0.5.5. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit dem vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.
Traufhöhe: talseitig nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.
Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE :

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.4.:

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach 28° – 33° |
| Dachdeckung: | Pfannen, rotbraun |
| Dachgaupen: | unzulässig |
| Kniestock: | nicht über 0,30 m |
| Ortgang: | nicht über 0,10 m |
| Traufe: | nicht über 0,40 m einschl. Rinne |

0.6.10. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.20.:

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach 28° – 33° |
| Dachdeckung: | Pfannen, rotbraun |
| Dachgaupen: | unzulässig |
| Kniestock: | nicht über 0,30 m |
| Ortgang: | nicht über 0,10 m |
| Traufe: | nicht über 0,40 m einschl. Rinne |

0.9. WERBEANLAGEN :

0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.