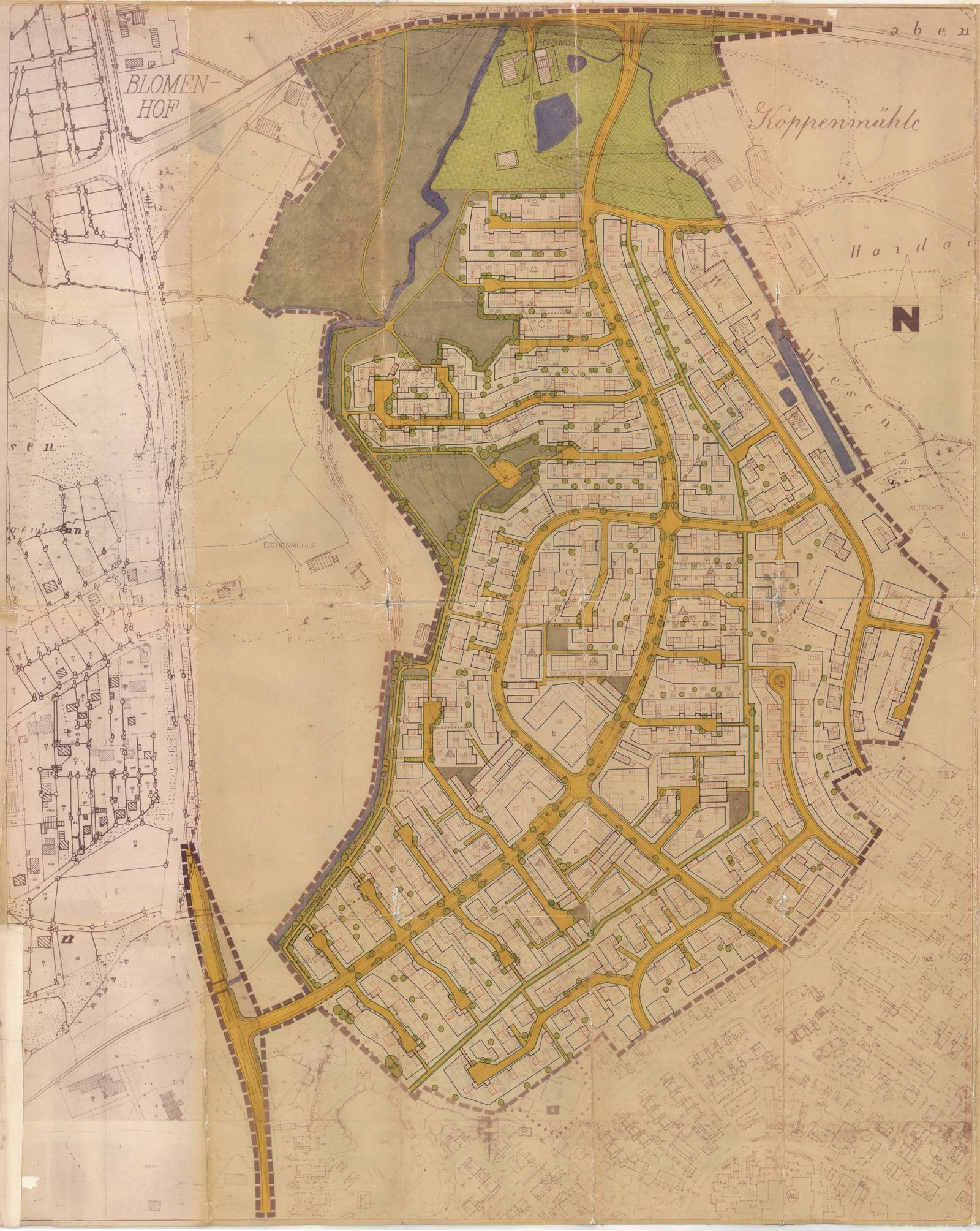

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend dem Baugebiet in Einzelzeile gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze. Es wird sich nicht geringere Werte aus den Grenzabständen, Grundstücksflächen und -breiten ergeben. Es gelten folgende Schlüssel: Bei Z=II: Z+(1) (Z+1) und GRZ 0,4 und GFZ (0,8). Bei Z= III gilt GRZ 0,4 und GFZ (1,0)

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Nutzung im Bebauungsplan zwingend bzw. als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan gilt.

3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; trotzdem wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

3.3 Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO Hausgruppen über 50 m Länge

3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.5 Aus Gründen des Immissionsschutzes ist für die Gebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur St 2240 hin) der Grundriß entweder so zu wählen, daß die Schlafräume nicht zur Schallquelle hin orientiert werden, oder – wenn dies nicht möglich ist – sind Schallschutzfenster der Klasse 2 mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen.

*3.6 siehe oben.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

4.1 bei Einzelhausbebauung 500 m²

4.2 bei Doppelhausbebauung [illegible]

4.3 bei geschlossener Bauweise 350 m²

5. Höhenlage des baulichen Anlagen

[illegible]

6. Stellplätze und Garagen

6.1 Garagen und Nebenanlagen, auch solche nach § 23, Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser bei Einhaltung der Garagenstraßenbegrenzungslinie einen [illegible] von mindestens [illegible] m aufweisen. Dieser Stauraum darf nicht mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze zur Nachbar bzw. Straße sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Begrenzung des Stauraumes nicht zulässig. Bei der Errichtung von Doppel-Nebengebäuden (Garagen) ist gemeinsamer Nachbargrenzmauerbau der Nachbaubauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

6.4 Der Belag des Stauraumes vor Garagen die von einem befahrbaren Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone) erschlossen werden, ist in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Belag des Wohnweges auszuführen.

7. [illegible]

7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, entsprechend der Festsetzung im Plan mit folgender Dachneigung:
bei Z = II: [illegible]
bei Z = III: [illegible]

7.2.1 Die Satteldächer sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln einzudecken.

7.2.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

7.2.4 Bei eingeschossigen Nebengebäuden und [illegible] und Fläche Satteldächer (max. Neigung 40°), Flachdächer, [illegible] Satteldächer [illegible] zulässig.

7.2.5 Dachgauben oder am Giebel mit bis 20 m Länge sind an der Traufe nur [illegible] zur Außenwand hinaus erlaubt.

7.2.6 Bei den Gebäudetypen: Z= II+1 OG ist [illegible] gestatten von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette [illegible] Dachgauben bis zu einer Größe von 150 m × 1,50 m in der Ansicht sind zulässig.

7.2.7 Dachgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 38° zulässig.

[illegible]

7.3.1 Die Eingliederung [illegible] durch [illegible] Dachflächen [illegible] Dachneigung [illegible] Dachflächen [illegible] Dachneigung [illegible] Dachflächen [illegible] Dachneigung