

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Gestaltung

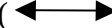
Sämtliche Bauten einschl. Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden, ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen. Nicht vorblendete Flächen sind in Holz, Waschputz, Sichtbeton, Schiefer, Eternitschiefer, weißem oder pastellfarbigem Putz auszuführen.

~~Bei der eingeschossigen Bebauung muss die Traufenlänge des Gebäudes mindestens 2,00 m länger sein als die Giebelfront.~~

Die Reihenhauszeilen sind mit einheitlichen Vormauerziegeln zu verblenden. Bei den auf der Grenze zu errichtenden Sichtschutzmauern sind nur die Vormauerziegel des Hauptgebäudes zu verwenden.

1 ~~Ein Drempel ist nicht zulässig.~~

Von der festgesetzten Dachneigung sind Abweichungen von maximal +/- 2 Grad zulässig, mit Ausnahme der Dachneigungen von 45 - 55 Grad.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen () sind bindend. Beim Winkelbau muss wie im Bebauungsplan dargestellt () der First des rechtwinkligen Anbaues in die Hauptfirstrichtung einlaufen.

Dacheinschnitte sind bis zu maximal 1/3 je ~~einer~~ Traufenlänge zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachüberstände sind - mit Ausnahme von Hauseingängen und Freisitzen - bei Flachdächern nicht, bei geneigten Dächern bis 0,65 m einschl. Dachrinne zulässig.

Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf 0,50 m über fertiger Straßenoberkante nicht überschreiten.

2 Besondere Bauweise

~~Die besondere Bauweise besteht aus Kettenhäusern, die jeweils an der östlichen Nachbargrenze errichtet werden; die Zwischenräume werden an der westliche Nachbargrenze durch Garagen mit Flachdach geschlossen.~~

Nebenanlagen

Nach § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von öffentlichen Versorgungseinrichtungen und überdachten Freisitzen nicht zugelassen. Sichtschutzanlagen in Form von Mauern oder Holzwänden und Pergolaanlagen sind zur Abschirmung von Sitzplätzen im Freien auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Vorgartenfläche zulässig; die Sichtschutzanlagen dürfen keine Einfriedung darstellen.

Garagenanlagen

Nicht in Gebäude integrierte Garagen sind massiv in kubischer Form zu errichten. In geschlossenen Garagenhöfen sind einheitliche Fertiggaragen mit behandelter Oberfläche zulässig. Die im Bebauungsplan eingetragenen Mauern, die zur Abschirmung der Wohngebäude dienen, sind zwingend vorgeschrieben. In Höhe und Material sind die Mauern den Garagen anzupassen.

Antennenanlagen

Die Antennen sind bei Häusern mit Satteldächern unter der Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdachbebauung ist nur eine Antenne zulässig.

Mülltonnen

Mülltonnen sind in Schränken oder innerhalb der Häuser unterzubringen.

Private Verkehrsflächen

Die Stellplätze sind zu markieren und wie im Bebauungsplan dargestellt, gemäß § 9 (1) 25a BBauGB mit Bäumen, Hecken und Abpflanzungen einzugrünen.

Private Grünflächen

Die festgesetzten Vorgartenbereiche an Straßen, Wegen und privaten Verkehrsflächen müssen offen bleiben und dürfen nur dann eingefriedigt werden, wenn es im Bebauungsplan dargestellt ist. Die nicht eingefriedigten Vorgärten sind mit Rasenkantensteinen abzugrenzen, mit Rasen zu besäen oder flächig bis maximal 0,5 m Höhe zu bepflanzen. Die Grundstücke, die an den Wall angrenzen, müssen diesen vom Gartenbereich her zur Hälfte gemäß § 9 (1) 25a BBauGB flächig bepflanzen.

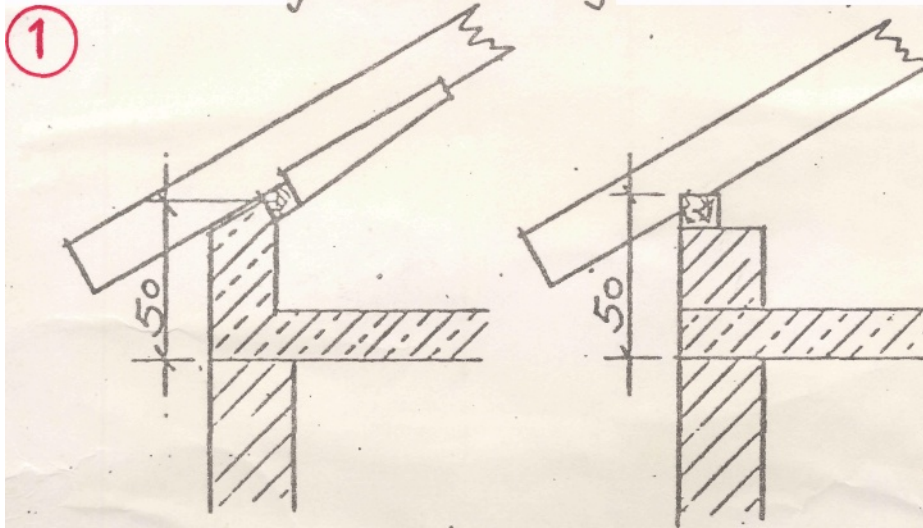
Einzelbäume oder Gehölze sind wie im Bebauungsplan dargestellt gemäß § 9 (1) 25a BBauGB anzupflanzen, sie dürfen im Sichtwinkelbereich die Sicht nicht behindern.

Sonstige Festsetzungen

Laut Forderung des Forstamtes Letmathe ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Bebauung am Dornbergwald (I –45-55°) ein durchgehender Zaun von 1,20 m Höhe ohne Tore und Öffnungen aus kunststoffummanteltem Maschendraht, wie im Bebauungsplan dargestellt, zu erstellen.

- 1 Ein Drempel ist nur bis zur Höhe von 0,50 m, gemessen ab Unterkante Obergeschossdecke bis Oberkante Sparrenaufleger, zulässig.

Zulässige Anordnung der Drempel



oberhalb der tragenden Außenwand

- 2 Besondere Bauweise

Die besondere Bauweise besteht aus Hauptbaukörpern mit Satteldach, die jeweils an der östlichen Nachbargrenze errichtet werden; die Zwischenräume werden an der westlichen Nachbargrenze durch Garagen mit Flachdach geschlossen (Kettenhäuser).