

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Wo es die Höhendifferenz zwischen Straße bzw. Erschließungsweg einerseits und dem natürlichen Gelände andererseits zuläßt, können freiliegende Gartengeschoßräume zu Aufenthaltsräumen ausgebaut werden.

3. Dächer

3.1 Dachform

1-geschossige Einzelhäuser	:	Flachdach, Satteldach oder Walmdach
1-geschossige Hausgruppen (Reihenhäuser)	:	Flachdach oder Satteldach
2-geschossige Einzelhäuser	:	Satteldach
2-geschossige Hausgruppen (Reihenhäuser)	:	Flachdach oder Satteldach
Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen	:	Flachdach
Garagen	:	Flachdach
In das Hauptgebäude einbezogene Garagen	:	Dachform dem Hauptgebäude angepaßt

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht zulässig.

3.3 Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	:	25° oder Flachdach
2-geschossige Wohngebäude	:	30° oder Flachdach

+ - 3

Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen Gesimshöhe, Dachneigung und Art (Material) der Dachdeckung gleich sein.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m und bei 3- und höhergeschossigen Gebäuden 1,2 m - jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Rohdecke - nicht überschreiten.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 25 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

5.1 Die Garagen bei den Einzelhäusern sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mind. 5,0 m betragen.

In Ausnahmefällen können die Garagen in der Tiefe des Grundstücks errichtet werden.

Bei Eckgrundstücken ist ein Bau der Garagen auch an den im Plan gekennzeichneten Stellen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

5.2 Die Garagen für Hausgruppen und Geschosßbauten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Bei den Wohnblocks sind bei Bedarf weitere Garagen im Erd- oder Untergeschoß der Gebäude anzuordnen.

5.3 Nebengebäude sind nicht zulässig.

5.4 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

6. Stellplätze

6.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz (oder Garage) auf dem Privatgrundstück anzuordnen.

6.2 Die Stellplätze für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

7. Einfriedungen

7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

7.2 Die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel) ist straßenseitig nicht zulässig.

7.3 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.

7.4 Bei den Hausgruppen südlich der Planstraße C 1 ist aus Gründen des Lärmschutzes die Errichtung von Mauern oder Betonwänden bis zu einer Höhe von 2,2 m über Erdgleiche an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

7.5 Bei den Geschosßbauten ist eine Einfriedung nicht zulässig.

7.6 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern und bei den Hausgruppen nach 6.2, Satz 2, dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

5.1 Die Garagen bei den Einzelhäusern sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mind. 5,0 m betragen.

In Ausnahmefällen können die Garagen in der Tiefe des Grundstücks errichtet werden.

Bei Eckgrundstücken ist ein Bau der Garagen auch an den im Plan gekennzeichneten Stellen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

5.2 Die Garagen für Hausgruppen und Geschosßbauten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Bei den Wohnblocks sind bei Bedarf weitere Garagen im Erd- oder Untergeschoß der Gebäude anzuordnen.

5.3 Nebengebäude sind nicht zulässig.

5.4 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

6. Stellplätze

6.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz (oder Garage) auf dem Privatgrundstück anzuordnen.

6.2 Die Stellplätze für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

7. Einfriedungen

7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

7.2 Die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel) ist straßenseitig nicht zulässig.

7.3 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.

7.4 Bei den Hausgruppen südlich der Planstraße C 1 ist aus Gründen des Lärmschutzes die Errichtung von Mauern oder Betonwänden bis zu einer Höhe von 2,2 m über Erdgleiche an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

7.5 Bei den Geschosßbauten ist eine Einfriedung nicht zulässig.

7.6 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern und bei den Hausgruppen nach 6.2, Satz 2, dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

8. Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die durch den Bau der Erschließungseinrichtungen notwendig werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

9. Zu- und Ausfahrtsverbot/ Anpflanzungen

9.1 Direkte Zu- und Ausfahrten von und zur Landesstraße 630 sind nicht zulässig.

9.2 Anpflanzungen im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Höhe von 0,80 m - gemessen ab OK Straßenkrone - nicht überschreiten.

9.3 Die Grünflächen parallel zu den Hauptverkehrsstraßen sind mit einer dichten und hohen Baum- und Strauchbepflanzung zu versehen. Rund 1/2 der Bepflanzung muß aus immergrünen Gehölzen bestehen.