

Textteil

A) Art der Nutzung

1. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.
2. Im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes "MI" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Ställe für Kleintierhaltung und Nebenerwerbsstellen) sind ausgeschlossen.
3. Der überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze u. Garagen) als Ausnahme zugerechnet werden.
4. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen in Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

B) Nebenanlagen

1. In den Vorgärten des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig. Einfriedigungen gem. Abschnitt E Abs. 1 und Müllboxen werden zugelassen.
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen- oder Stellflächen zulässig.

Ausnahmsweise kann ein weiterer Stellplatz gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt max. 3,0 m breit und mind. 5,0 m tief angelegt wird.

C) Bauweise

1. Die zulässige Dachform und Dachneigung sind verbindlich festgelegt, sofern keine Sockelhöhe festgelegt ist, richtet sie sich nach der Höhenlage der Straße und darf max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche angelegt werden. Für die im Hanggelände zu erstellenden Gebäude darf ausnahmsweise die Sockelhöhe im Mittel max. 30 cm über dem natürlichen hangseitigen Gelände angelegt werden.
2. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrt rampe geringer als 15 % und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Fläche von 5,0 m vorhanden ist.

D) Baugestaltung

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
2. Die äußere Gestaltung der Doppelhäuser und der Hausgruppen sind sowohl vom Material her als auch von der Oberflächenstruktur gleichartig herzustellen und zu unterhalten.

3. Die Außenflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Kräftige Farbakzente sind nur in kleinen Flächen und in Bereich der Balkone oder Loggien zulässig.
4. Als Bedachung ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
5. Drempe sind nur bei den II-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß an der Lohmannstraße Hausnr. 72 - 78 bis zu einer max. Höhe von 50 cm, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand und OK des Dachgeschosses zulässig.
6. Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 35° nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 25 % der Trauflänge und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt. Bei Dächern über 35° Dachneigung sind Dachgauben erlaubt mit einer max. Länge von $\frac{1}{3}$ der Dachlänge, im einzelnen max. 4,00 m, Mindestabstand 2,00 m von der Giebelaußenkante und max. Höhe von 1,30 m über fertiger Dachhaut und sind flach bis 10° Neigung abzudecken.
7. Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und die Außenwandflächen müssen eine dauerhafte Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur erhalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsgaragen, wobei diese in Bezug auf die Höhe und die vorgelagerten Platzflächen absolut gleichartig zu gestalten sind.
8. Jeder Wohnung ist eine Garage oder Stellplatz zuzuordnen. Die Zuordnung ist durch Baulast zu sichern, wenn der Garagen- oder Stellplatz außerhalb des Wohnhausgrundstückes liegt.

E) Einfriedigungen - Anpflanzungen - Geländeanordnung

1. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraße) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 20 cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden.
An den übrigen Grenzen dürfen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogener Maschendraht oder Holzspriegelzaun einschließlich einem 30 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,20 m Höhe errichtet werden.
2. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
3. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen. Die Bepflanzung der Vorgärten ist im Nachbarschaftsbereich der Hausgruppen mit gleichen Pflanzgruppen einheitlich zu gestalten.
In den Einmündungsbereichen von Straßen ist im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur niedrige Bepflanzung bis max. 1,0 m über angrenzendem Bürgersteig zulässig.
4. Abgrabungen der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.
5. Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 2 oder flacher ausgeführt werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm gemessen vom tiefsten Punkt des tieferliegenden Grundstückes sind zulässig.