

- T e x t t e i l -

Vorbemerkung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1966 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237, Berichtigt I 1969, Seite 11).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 111 Landesbauordnung (LBO) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Nebenanlagen:

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Gebäude gemäß § 73 LBO, soweit diese unter § 14 BauNVO fallen, sind nicht zugelassen (Ausnahme siehe Ziff. 7).

3. Dächer:

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachdeckung aus blendungsfreiem Material oder mit Kiesschüttung und je Gebäude nur eine Fernsehgemeinschaftsantenne zugelassen.

4. Garagen:

Es sind nur Tiefgaragen (unterirdische Garagen) zugelassen. Sie sind mindestens 0,40 m hoch mit Erdreich zu überdecken und einzugraben oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten. Die überdeckte Fläche ist durch eine ausreichende Drainage zu entwässern.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze und dem Neigungsanfang der Zu- und Abfahrtsrampe der Tiefgaragen ist eine Vorfläche von mindestens 5,00 m Länge mit maximal 3° Neigung anzuordnen.

5. Gebäudehöhenlage:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll in der Regel maximal 1,20 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Zur Überprüfung der Höhenlage sowie der Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf von mehr als 0,50 m sind im Baugesuch exakte Geländeschnitte vorzulegen, aus denen der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf, die Entwässerung und die geplante Gebäudehöhenlage entnommen werden können.

Die Höhenlage wird in der Baugenehmigung verbindlich angegeben.

6. Strom- und Fernsprechkabel:

Strom- und Fernsprechkabel sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

7. Müllbehälter:

Werden die Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Sichtbeton mit zusätzlicher Abpflanzung aus Sträuchern unterzubringen.

8. Aussenanlagen:

8. Aussenanlagen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden sind, ohne Einfriedigung zum Gehweg und zwischen den Nachbargrundstücken, als Rasenflächen anzulegen und mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Die Bepflanzung von Eckgrundstücken ist so vorzunehmen, daß die Verkehrssicherheit - besonders bei Straßeneinmündungen - nicht beeinträchtigt wird (Sichtwinkel nach RAST-E, Ausgabe 1971).

9. Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke können durch Abpflanzungen mit Büschen und Sträuchern vorgenommen werden. Einzäunungen sind nicht zugelassen.

Stützmauern, die mehr als 1,00 m über dem fertigen Aussengelände der unteren Ebene liegen sind innerhalb des Baugesuches genehmigungspflichtig (sinngemäß kommt hier Ziff. 5 Satz 2 zur Anwendung).

10. Private Kinderspielplätze:

Bei allen Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 7 m² je WE im Außenanlagenplan (siehe Ziff. 11) auszuweisen und bei Bedarf innerhalb eines Jahres nach Bedarfsfeststellung herzustellen. Da der Bedarf bei Gebäuden der ausgewiesenen Größenordnung im Regelfall anzunehmen ist (Ausnahmefall z.B. Ein- oder Zweizimmerwohnungen), muß das Nichtvorhandensein eines Bedarfs an Kinderspielflächen vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzustreben, daß sie besonnt (nicht im totalen Gebäudeschatten), windgeschützt (Einpflanzung mit Bäumen und Sträuchern) und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu Wohngebäuden wahren. Sie sollen gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze und Müllbehälter), durch einen wirksamen Schutz abgegrenzt werden.

11. Außenanlagenpläne:

Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist gleichzeitig mit den Bauvorlagen ein Außenanlagenplan zur Genehmigung vorzulegen. Aus diesem Plan müssen Wege, Müllbehälterstandorte, Kinderspiel- und Trockenplätze sowie die Bepflanzung mit Gehölzen hervorgehen.

Wege, Müllbehälterstandorte, Trockenplätze und Bepflanzung müssen spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme fertiggestellt sein (Regelung für Kinderspielplätze siehe Ziff. 10).

12. Gehölze:

Als Großbäume werden empfohlen: Linde, Kastanie, Buche, Ulme, Kiefer, Ahorn und Eiche.

Als kleinkronige Bäume kommen in Frage: Weißdorn, Vogelbeere, serb. Fichte, Birke und Obstbäume.

Für die Abpflanzung von Stellplätzen, Wäschetrocken- und Kinderspielplätzen sowie zur Gruppierung können verwendet werden: Feldahorn, Felsenbirne, Hartriegel, Forsytie, Wildrosen, Feuerdorn, Bergkiefer und Eibe.