

Vorbemerkung: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237, berichtigt I 1969, Seite 11).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 111 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Ausnahmen im **Reinen Wohngebiet** gemäß § 4 Abs. 3 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.

3. Gebäudegestaltung:

Die Details der Gebäudestrukturen sind der baulichen Umgebung anzupassen und mit der Stadtplanung abzusprechen.

4. Dachgestaltung:

Zugelassen sind nur Flachdächer mit einer Dachdeckung aus blendungsfreiem Material oder mit Kiesschüttung.

Fernsehantennen sind nicht zugelassen.

5. Garagen:

Zugelassen sind nur Tiefgaragen. Sie sind mit Erde zu überdecken und einzugrünen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten.

6. Gebäudehöhenlage:

Der Erdgeschossfußboden darf max. 1,20 m über dem fertigen Aussen Gelände liegen.

Die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie Veränderungen des ursprünglichen Geländeverlaufs von mehr als 0,50 m Höhe sind im Benehmen mit der Stadtplanung vorzunehmen. Dazu müssen im Baugesuch exakte Geländeschnitte mit ursprünglichem und geplantelem Geländeverlauf vorgelegt werden.

7. Müllbehälter:

Werden die Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in optisch abgeschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Beton mit zusätzlicher Grüneinpflanzung unterzubringen.

8. Strom- und Fernsprechkabel:

Strom- und Fernsprechkabel sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

9. Aussenanlagen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden sind ohne Einfriedigung als Rasenflächen anzulegen und mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. An Straßeneinmündungen darf der zur Verkehrssicherheit erforderliche Sichtwinkel durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

10. Einfriedigungen:

Falls Einfriedigung der bebauten Grundstücke gegen die öffentlichen Grünflächen gewünscht wird, sind zulässig:

- a) Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes nur dicht mit Büschen und Sträuchern (keine Nadelgehölze) zugepflanzte Knüpfgitter- oder grüne, kunststoffummantelte Maschendrahtzäune bis max. 0,80 m Höhe oder Sichtbetonmauern mit max. 1,00 m Höhe.
- b) Im Bereich der öffentlichen Parkanlagen nur Busch- und Strauchgruppen (keine Nadelgehölze) oder Rasenbordsteine.

11. Begrünungsplan:

Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Begrünungsplan gleichzeitig mit den Bauvorlagen zur Genehmigung vorzulegen. Aus diesem Plan müssen Wege, Kinderspiel- und Wäschetrockenplätze sowie die Bepflanzung mit Gehölzen hervorgehen.

12. Private Kinderspielplätze:

Bei allen Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein privater Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 5,00 m² je W.E. im Begrünungsplan auszuweisen und bei Bedarf herzustellen. Das Nichtvorhandensein eines Bedarfs an Kinderspielflächen muß vom Bauherrn nachgewiesen werden.