

TEIL B ^{1. Aufl.} TEXT

Einzelheiten der Bebauung

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der eingeschossigen Wohngebäude darf nicht höher liegen als 0,55 m über der jeweils zugeordneten Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der mehrgeschossigen Wohngebäude darf nicht höher liegen als 1,20 m über der jeweils zugeordneten Straßenverkehrsflächen.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn sie durch Geländeform, Oberflächen- oder Grundwasserstand, Hochwasser und Höhenlage der Schmutzwasserleitungen bedingt sind.
2. Als Dacheindeckung der Wohngebäude und Nebengebäude mit geneigten Dächern sind Dachpfannen dunkelbrauner Färbung zu verwenden.
Eine andere Färbung ist bei Hausgruppen von mindestens drei Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn die Dacheindeckung in dieser Gruppe einheitlich bleibt.
3. Bei den Einfamilien-Reihenhäusern ist eine Überschreitung der Baulinien über das in § 23 (2) BauNVO festgesetzte Maß hinaus für Vorbauten (Windfang) an der Eingangsseite zulässig, wenn diese einheitlich gestaltet werden (§31 (1) BBauG).
4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den WR-Gebieten des Bebauungsplanes nicht zulässig.
5. Sammelgaragen, die von vorhandenen oder zulässigen mehrgeschossigen Wohngebäuden weniger als 10.00 m Abstand haben sind höhenmäßig so anzulegen, daß ihre Dachoberkante sich unterhalb der Fensterbrüstungen im Erdgeschoß der Wohngebäude befindet.
6. Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe als Hecken zulässig. An den seitlichen und rüchwärtigen Grenzen der freistehenden Einfamilienhäuser sind Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, bei Reihenhäusern bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Bei Geschößwohnhäusern ist eine gegenseitige Abgrenzung der Freiflächen durch Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen sowie die Bildung von Einzelgärten nicht zulässig.
7. Die im Lageplan zum Bebauungsplan auf den Flurstücken 122/64, 11/17, 15/30, 15/33 und 15/73 tlw. festgesetzten Grünflächen sind mit nachfolgend aufgeführten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzulegen und zu unterhalten: Eiche, Weißdorn, Feldahorn, Kornelkirsche, Liguster, Cotoneaster (Felsenmispel) und Taxus.