

# TEIL B TEXT

## Nachrichtliche Übernahme

- es gelten die textlichen Festsetzungen des Urplanes B-Plan 22.02.00 -

### 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 Straßenverkehrsfläche. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn sie durch Geländeform, Oberflächen- oder Grundwasserstand und Höhenlage der Schmutzwasserleitungen bedingt sind.
2. Als Dacheindeckung derjenigen Wohngebäude und Nebengebäude, die gemäß Planzeichnung Satteldächer erhalten sollen, sind Dachpfannen brauner Färbung zu verwenden. Eine andere Färbung ist bei Hausgruppen von mindestens drei Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn die Dacheindeckung in dieser Gruppe einheitlich bleibt.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Wohnbauflächen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Im Bereich der Mischgebiete und des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
4. Mit Ausnahme der an planmäßiger Stelle der Tankstellen festgesetzten Grundstücke ist im Allgemeinen Wohngebiet die Einrichtung und Inbetriebnahme von Tankstellen ausgeschlossen.
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 mit Schutzzaun zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen 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 Geschosswohnhäusern ist eine gegenseitige Abgrenzung der Freiflächen durch Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen sowie die Bildung von Einzelgärten nicht zulässig.