Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 1:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist von jeglicher Bebauung i. S. d. §§ 12, 14 BauNVO freizuhalten.

Nr. 2:

Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30% überschritten werden (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO). Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasser-durchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt sind, werden auf die GFZ nicht ange-rechnet.

Nr. 3:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wie Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle u. ä. sowie Spiel- und Automatenhallen einschließlich Sexshops nicht zulässig.

Nr. 4:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in der pla-nungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 vorgerannten Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO auch als ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 5:

Auf jedem Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Nr. 6:

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind erhaltens-werte Einzelbäume.

Nr. 7:

In den WA I – Bauflächen, in denen eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Einzelhäuser aber auch Zweifach-Reihenhäuser, die einer nachträglichen Teilung zugeführt werden können, zulässig. Gebäude über 50 m Länge sind unzulässig.

Nr. 8:

In den WA II – Bauflächen, in denen eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Einzelhäuser aber auch Mehrfach-Reihenhäuser, die einer nachträglichen Teilung zugeführt werden können, zulässig. Gebäude über 50 m Länge sind unzulässig.

Nr. 9:

Auf den Grundstücken, die binnenseitig an den Lärmschutzwall angrenzen, sind die Fenster in den Wohngebäuden, die nach Norden bzw. nach Westen ausgerichtet sind, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszurüsten; d. s. mindestens Doppelverglasung und schallge-dämmte Lüftungsmöglichkeiten.

Nr. 10

Die Bepflanzung des Walls erfolgt entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes, Kapitel 6.1 und der Anlage 3. Die Maßnahme ist spätestens zwei Jahre nach dem Zeitpunkt, an dem die baulichen Vorhaben zulässig werden (§ 30 BauGB) abzuschließen. Nach Abschluss der Entwicklungspflege (3 Jahre nach Pflanzung) wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Maßnahmen der Gefahrenabwehr bleiben unberührt.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Nr. 1:

Die Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Garagen, sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Anbauten bis 36 m² Grundfläche sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Nr. 2:

Die Dachneigung die Sattel- und Walmdächern der eingeschossigen Bauten muß zwischen 30 Grad und 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes betragen.

Nr. 3:

Die Dachneigung die Sattel- und Walmdächern der zweigeschossigen Bauten muß zwischen 25 Grad und 40 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes betragen.

Nr. 4:

Bei den eingeschossigen Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 3,80 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dach-haut, einzuhalten.

Nr. 5:

Bei den zweigeschossigen Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 6,50 m, minimal 6,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut, einzuhalten.

Nr. 6:

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen, zugehörigen Erschließungsstraße liegen.