

TEXT (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1a BBauG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO) ;

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs.4 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2,3,4,5,6 ausgeschlossen. Gem. § 1 Abs.5 BauNVO ist die Ausnahme des § 4 Abs.3 Ziff.1 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1a BBauG)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Diese Ausnahmefestsetzung gilt nicht für das Flurstück 235.*

3. Sichtdreiecke (Sichtwinkel)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkeln dürfen Pflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BBauG)

4.1. Dachneigung

s. Planzeichnung: Für Wohngebäude, Schwimmhalle u. Laden Garagen: Flachdach bis 2° oder bei Verbindung mit dem Hauptgebäude auch mit der Dachneigung des Hauptgebäudes.

4.2. Außenwände

Das Hochhaus: Die äußeren Wandflächen erhalten eine helle Plattenverkleidung. Einzelne Putz-, Holz- oder Waschbetonflächen sind zulässig

Die übrigen Gebäude: Die äußeren Wandflächen verblendet mit Vormauersteinen, einzelne Putz-, Holz- oder Waschbetonflächen sind zulässig.

4.3. Sockelhöhe

s. Planzeichnung

Bei den Gebäuden innerhalb des Überschwemmungsgebietes müssen die Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, 3,50 m ü. NN liegen. Die Sockelhöhe ist jeweils entsprechend zu wählen. Fundamente sind gegen Unterspülen abzusichern.

5. Vorgartengestaltung, Einfriedigungen

Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantenstein einzufassen. Im Vorgartenbereich sind eingegrünte Einfriedigungen bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Die Vorgärten sind grundsätzlich als Rasenflächen anzulegen. evtl. durch Baum-, Busch- oder Staudengruppen eingefasst.