

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauC in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO):
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-----Gebiet ist die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu 80 cbm umbauten Raum sind in den WA- und WR-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauC in Verbindung mit §§ 16 u.17 BauNVO):
Es wird gem.§ 17 Abs.5 BauNVO festgesetzt, daß im Einzelfall bei Grundstückshanglage von mehr als 10 % im Bereich der überbaubaren Fläche von der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß und der Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 15 % Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von jeweils 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände begrenzt.(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauC). Diese Einschränkung gilt nicht für notwendige Lärmschutzwälle und Regenwasserrückhaltebecken.
4. Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauC):
Für die im Plangebiet festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu verwenden und zu erhalten.
5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:
 - 5.1 Dachdeckung und Dachneigung:
Pfannendeckung aus roten oder anthrazitfarbenen Pfannen für alle Gebäude mit einer Dachneigung von über 25°
Dachneigung für Garagen und Nebengebäude 0° bis 45°.
 - 5.2 Außenwandflächen:
Äußere Wandflächen verblendet mit roten oder braunen Vormauersteinen, untergeordnete Putz-, Holz-, Platten- oder Stahlbetonflächen sind zulässig, ausgenommen sind Kunststoffverkleidungen oder Mauerwerksimitationen.
 - 5.3 Sockelhöhe:
Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, festgesetzt. Bei Grundstückshanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig, gemessen wie vor über dem natürlichen Gelände.
 - 5.4 Die Drempehöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachfläche.
 - 5.5 Einfriedigung, Vorgartengestaltung:
Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Betonkantstein oder bei starker Hanglage durch eine bis zu 0,70 m hohe Einfriedigungsmauer einzufassen.
Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Die Vorgärten sind grundsätzlich als Rasenflächen anzulegen, die an den Grundstücksgrenzen und Gebäudefronten von Bäumen, Busch- und Staudengruppen eingefasst werden können.