Es wird festgesetzt: (Die Festsetzungen des Teil "B" Text gelten nur für den Bereich der Änderung)

1.0 Art der Nutzung

1.1 In den Baugrundstücken Gemeinbedarf - Gemeindschaftsanlagen - sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
a) Einrichtungen für die Erwachsenenbildung
b) Seminarräume (für die Feuerwehr oder DLRG)
c) Lesehalle
d) Freizeiträume (Tischtennis)
e) sowie Einrichtung zur Versorgung der obigen Anlagen mit einer Kantine und Sanitäranlagen.

.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

.1 Gebäude, deren Gebäudefronten breiter oder länger als 12 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte geglieder werden (z. B. Stadtreihenhäuser). Die Gliederung ist in Fassaden und Dachvorsprüngen wie folgt vorzunehmen:
a) Horizontal im First, Traufe und den Geschossen mit einem Höhenversatz von mind. 36,5 cm.
b) Senkrecht in Abschnitte durch Vor- oder Rücksprünge der Bauflucht mit mind. 1,25 m.

2.2 Fassaden müssen durch Öffnungen (Fenster, Nischen, Türen usw.) untergliedert werden. Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

2.3 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage zulässig (gem. § 22 (4) BauNVO). Sie dürfen eine Grundfläche von 8 qm nicht überschreiten.

3.0 Bäume, Sträucher

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind als heimische Laubhölzer zu pflanzen § 9 (1) 25 BBauG.

3.2 Die in der Planzeichnung als vorhanden festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

3.3 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stamm-Umfang von mind. 12-16 cm haben, Kiefern eine Höhe von h = 150/200 cm.

3.4 Je 100 qm nicht bebaute Grundstücksfl. ist mind. ein Baum und Strauch zu pflanzen.

4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) 2 BBauG. Es wird festgesetzt:

4.1 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen um 1,0 m ist zulässig, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird. (Gem. § 23 (3) BauNVO).

4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jedwege bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind die Straßenbäume.

4.3 Als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche nur folgende Anlagen zulässig: (gem. § 23 (5) BauNVO)
a) Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,80 m und Länge von max. 5,0 m.
b) Pergolen mit einer Grundfläche von max. 15,00 qm.
c) offene Stellplätze.
Die Schutzwände und Pergolen dürfen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Lagerbehälter (z. B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Garagen errichtet werden. (gem. § 23 (5) BauNVO)

4.4a Im WA-2 Gebiet kann auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet werden, wenn die Gebäude lediglich mit einer geringeren Geschoßzahl und kleineren GFZ errichtet werden.

4.5 Einfriedigungen zur Straße sind nur mittels Hecken oder Zäunen aus Holz oder Metall von max. 0,50 m Höhe zulässig. Streifenfundamente, Sockel und Mauerwerkspfeiler sind ausgeschlossen.

.6 Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedigungen als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 0,80 m versehen werden.

.0 Äußere Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,90 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

5.2 Sichtbare Sockel sind bis max. 0,3 m nur zulässig.

5.3 Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind unzulässig. Ausgenommen von dem Abgrabungsverbot sind die festgesetzten Zufahrten zu den Tiefgaragen.

5.4 Innerhalb eines Grundstückes sowie bei Reihenhausanlagen ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und Grünanlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Für eine Reihenhausanlage ist die gewählte Dachneigung und Dachform einheitlich herzustellen.

5.5 Außenwandflächen innerhalb eines Grundstückes sind grundsätzlich aus einem Mate[illegible] zu erstellen. Bis 15 % anders gestaltete Wandflächen z. B. Farbbänder, Holz, Keramik etc. sind zulässig. Als einheitliches Wandmaterial sind natürlich Baustoffe wie entweder Putzbau oder Verblendmauerwerk zulässig.

6.0 Dachformen und Dacheindeckung

6.1 Das III. Vollgeschoß ist als Dachgeschoß bzw. Mansarddach auszubilden (§ 2 (5) ZLBO)

6.2 Bei III-geschossiger Bauweise sind die Dächer teilweise abzuschleppen:
a) Die Traufhöhe darf h = 6,70 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
b) Ein Bereich von 50 % der Trauflänge je Gebäudeabschnitt darf bis 1,5 m über das oben angeführte Maß angehoben werden.

6.3 Für das WA-Gebiet sind die Festsetzungen des Punktes 6.1 analog anzuwenden. Die generelle Traufhöhe wird mit 4,0 m festgelegt.

6.4 Dachgauben und Loggien sind nur bis 2,00 m Länge zulässig. Sie müssen mind. 2,0[illegible] von Traufen und Ortgängen entfernt sein.

6.5 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung sind (in Ausnahmefällen) Abweichungen bis $3^0$ zulässig.

6.6 Dacheindeckungen sind in roten bis braunen Pfannen zulässig.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Auf den dafür vorgesehenen Flächen gilt das Leitungsrecht für die Träger der Ve- und Entsorgung.

7.2 Das Fahrrecht gilt nur für den Anliegerverkehr der Wegeigentümer.

7.3 Das Gehrecht gilt für die Allgemeinheit