

TEIL B - TEXT -

1. In den Baugebieten 1 - 4 und 6 - 8 dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten. Dies gilt bei Hausgruppen für jeden selbständigen Teil der Gruppe, bei Doppelhäusern für das gesamte Doppelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2. In den Baugebieten 1 - 4 können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise hinzugerechnet werden, wenn sich durch Realteilungen Überschreitungen des festgesetzten Maßes der Nutzung ergeben würden (§ 21a BauNVO).
3. Die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten 1 - 4 können ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern dadurch die Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Vorschriften der LBO nicht berührt werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
4. Die Gebäude in den Baugebieten 5 - 8 sind mit mindestens 30° geneigten Dächern zu versehen. In den Baugebieten 1 - 4 sind nur flachgeneigte Dächer bis maximal 30° zulässig. Werden die Gebäude in den Baugebieten 1 - 4 nur mit einem Vollgeschoß errichtet, sind Dachneigungen bis 48° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu versehen (§ 82 LBO).
5. Soweit nicht ausdrücklich festgesetzt, sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Baugebiet 6 sind Garagen oder Carports in den Vorgärten, außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht zulässig. Die Fassaden sind der Fassadengestaltung der Hauptgebäude anzupassen, Carports müssen aus Holz sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 82 LBO).
6. Auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen in den Baugebieten 1 - 4 ist nur die Errichtung von Carports in Holzbauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 LBO).
7. Garagen und Carports sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
8. Terrassentrennwände sind als Sichtschutz zu Nachbarn nur maximal 3,0 m tief und 2,0 m hoch zulässig. Als Material sind nur Mauerwerk- bzw. Holzwände zulässig. Bei Errichtung von Wintergärten sind bei den Reihenhäusern nur noch Terrassenabgrenzungen bis 1,50 m Tiefe zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 82 LBO).
9. Schuppen, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen sind bei den Reihenhäusern bis zu einer Größe von 4 qm Grundfläche zulässig. Bei Einzel- oder Doppelhäusern ist eine Größe bis 8 qm zulässig. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen liegen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

10. Im Baugebiet 8 ist die Errichtung von Windfängen bis zu einer Größe von 6 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
11. Bei den neu festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten der Reihenhäuser im Baugebiet 8 sind ausschließlich, unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, verglaste Wintergärten zulässig. Die Draufhöhe muß 2,20 m, die maximale Höhe 2,75 m betragen (§ 82 LBO).
12. In den Baugebieten 1 - 4 sind für die festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur heimische Laubgehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGb).
13. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfreihalteflächen) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere Nutzungen die eine Höhe von 0,70 m überschreiten nicht zulässig.