Aufstellung
der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen
Dieser Plan enthält Festsetzungen gem. § 9 BbauG vom 23.06.1960, Bestimmungen der BauNVO vom 26.11.1968 sowie der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 mit den Ergänzungen der DIN 18 003 (Zeichen für Bebauungspläne) vom September1968

Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 103 BauONW in der Fassung vom 27.01.1970 in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 sowie des § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 21.04.1970.

Baugestalterische Festsetzungen
1. Grundstückseinfriedung
   Im Bereich der Vorgärten zwischen benachbarten Grundstücken und an der Straßenbegrenzungslinie sind Spriegelzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
   Die hofseitige Einfriedung ist, sofern eine solche als notwendig erscheint, mit Maschendraht bis zu 1,25m Höhe zulässig.
2. Das Aufstellen von Leitungsmasten in den Vorgärten und neben den Häusern ist nicht zulässig.
3. Drempel sind nicht zugelassen.
4. Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen müssen in der Gestaltung untereinander angepasst werden.

Sonstige Festsetzungen
1. Ausser den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen (§23 (5) BauNVO) können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Die an verschiedenen Stellen erfolgte Unterteilung der öffentlichen Verkehrswege in Gehwege, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. ist entsprechend Ziff. 6.1. der DIN 18 003 als Hinweis zu bewerten.
3. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m haben, um das Abstellen von Fahrzeugen vor Garagen zu gewährleisten. Dies gilt auch für Baugrundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze weniger als 5m beträgt.
4. Im WA-4-Gebiet ist bei hängigem Gelände die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhen dürfen bergseitig höchstens 3,25m und talseitig höchstens 5,50m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. (Ausgangsmass ist eine Geschosshöhe von 2,75m und eine Sockelhöhe von 0,50m)