Aufstellung
der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen
Dieser Plan enthält Festsetzungen gem. § 9 BbauG vom 23. Juni 1960, Bestimmungen der BauNVO vom 26. November 1966 sowie der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 mit den Ergänzungen der DIN 18 003 (Zeichen für Bebauungsfläche) vom September 1968.

Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 103 BauONW in der Fassung vom 27. Januar 1970 in Verbindung mit § 9 (2) BbauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung des Bundesbaugesetzes vom 29.Novenber 1960 sowie des § 4 der 3. Verordnung zur Ändeurng der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 21 April 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 zuläsig.
   Die hofseitige Einfriedung ist, sofern eine solche als notwendig erscheint, mit Maschendraht bi zu 1,25m Höhe zulässig.
2. Das Aufstellen von Leitungsmasten in den Vorgärten und neben den Häusern ist nicht zulässig.
3. Drempel sind nicht zulässig.
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 (§ 25 (5) BauNVO) können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 1 Abs. 5 BauNV ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Die an verschiedenen Stellen erfolgte Unterteilung der öffentlichen Verkehrswege in Gehweg, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. ist entsprechend Ziff. 6.1 der DN 18 003 als Hinweis zu bewerten.
3. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindesten 5m 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 WA1- und WA2-Gebiet ist bei hängigem Gelände die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Hier dürfen die Traufhöhen bergseitig höchstens 3,25 m und talseitig höchstens 5,50m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. (Ausgangsmaß ist eine Geschosshöhe von 2,75m und eine Sockelhöhe von 0,50m)
5. Außer den im Bebauungsplan festgesetzten Walmdächern können auch Satteldächer zugelassen werden.

Änderungen und Ergänzung in Orange erfolgten aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der Offenlegung lt. Ratsbeschluss vom 13.11.1975