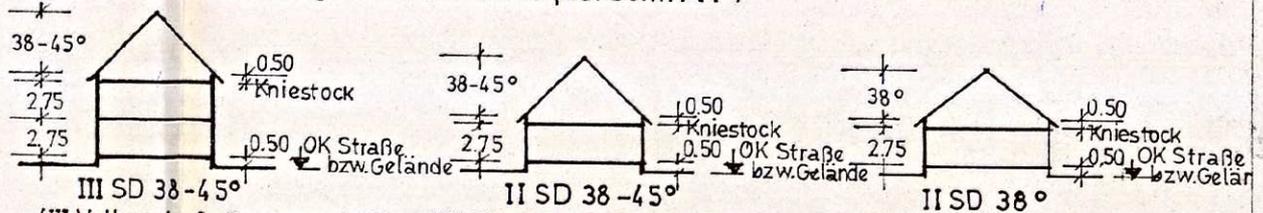


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

a) zum Bebauungsplan

1. Für den Geltungsbereich des Bebaupl. Nr. 10 ist als Art der baulichen Nutzung **Keines Wohngebiet (WR)** nach § 3 Bau NVO festgesetzt. Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 Bau NVO gilt die „offene Bauweise (o)“ mit zwei- und dreigeschoßigen Einzelhäusern (E) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschoßiger Bebauung und 0,3 bei dreigeschoßiger Bebauung. Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt bei zweigeschoßigen Gebäuden 0,8 und bei dreigeschoßigen 0,9.
2. Das zweite bzw. das dritte Vollgeschoß ist jeweils nur als Dachgeschoß zulässig.
3. Assymetrische Dachformen sind nicht zulässig. Zulässig sind Satteldächer gemäß dem nachfolgenden Gebäudequerschnitt:



(III. Vollgeschoß=Dachgeschoß) (II. Vollgeschoß=Dachgeschoß) (II. Vollgeschoß=Dachgeschoß)

4. Dacheindeckung aus Ziegelmateriale in rotbrauner Farbe.
5. Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zugestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.
6. Garagen dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Einfriedungen vor Garageneinfahrten sind nicht zulässig.
7. Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf jeweils innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu erstellen. Ein Zurücksetzen entlang der Grundstücksgrenze kann nur im gegenseitigen Einvernehmen beider Angrenzer für beide Garagen gemeinsam erfolgen.
8. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,20m. Entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen keine Maschendrahtzäune und dergleichen errichtet werden.
9. Im gesamten Geltungsbereich ist durch den Einbau schalldämmender Fenster sicherzustellen, daß in sämtlichen Aufenthaltsräumen der Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern - vom Oktober 1973 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Einzelheiten sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.
10. Im Falle hoher Grundwasserstände ist eine Bebauung grundsätzlich nur dann möglich, wenn geplante Gebäudeteile mit wasserdichten Wannen versehen werden.
11. Werbeanlagen, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und im Bereich der Anschlußstelle eingesehen werden können, dürfen nicht errichtet werden.
12. Beleuchtungseinrichtungen müssen so installiert werden, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und im Anschlußbereich nicht geblendet werden.

b) zum Grünordnungsplan

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
2. Hecken und heckenartige Anpflanzungen aus Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen sind entlang der Grundstücksgrenzen nicht zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

a) zum Bebauungsplan

