T E X T T E I L :

In Ergänzung der Planzeichnungen, Planfarben und Planeinschriebe wird gem. § 9 (1) BBauG. festgesetzt:

1) das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen i.S. v. (3) des § 4 BBauG. sind zugelassen

--Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO., Erster Abschnitt--

2) a) die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z.B. 1 1/2) zwingend.

b) die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GRZ=0,25 -- Mass der baulichen Nutzung BauNVO., Zweiter Abschnitt--

3) die Offene Bauweise für das gesamte Plangebiet

--Bauweise BauNVO., Dritter Abschnitt--

4) die Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.d.§ 14 BauNVO. (z.B. Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen). Ausgenommen hiervon die schraffierte Fläche B auf der Nebenanlagen zugelassen werden können.

5) die Seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung mit 3 m. Bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das vorgenannte Mass verdoppeln. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und gleichzeitiger Erstellung jeweils als 1 Gebäude).

6) die Gebäudehöhen (v.fert.Gelände bis OK. Dachrinne)

für 1 gesch. Bebauung mit max. 4,5 m,

für 2 gesch. Bebauung mit max. 6,0 m.

7) die Dachform, soweit durch Planeinschriebe nicht anders bestimmt,

für 1 - 1 1/2 gesch. Bebauung als Satteldach mit ca. 45 - 48 Grad

für 2 gesch. Bebauung als Satteldach mit ca. 35 - 30 Grad.

8) die Nachweis- und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaus durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen lediglich der erf.

Einstellplatz gem. § 2 (1) MGAO. vorgesehen wird) und Freihaltung der benötigten Flächen durch Eintragung im Baulastenbuch (§§ 5 und 8 MGAO.).

- 9) die Aussere Gebäudegestaltung insoweit, als
- a) bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung etc.) auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind,
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, sollen zurückgesetzt und dunkelgetönt werden und
 - c) für die Deckung der Satteldächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert - verwendet werden dürfen.
- 0) die Einfriedigung der Grundstücke an öff. Strasse als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Strüchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen.