TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 MI (Mischgebiet)

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6.2 Abs. 3.7 und 8 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten) in gesamtem Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschliessungsplanes Nr. 8 unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche, festgesetzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie innerhalb der für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3.2. Vor jeder Garage und jedem Carport muß ein Stauraum von mindestens 5.0 m zwischen Abschluß der Gebäudehülle und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Hecken im privaten Bereich

Als Einfriedigungen sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken von mindestens 1.00 m Breite zulässig.
Die Auswahl der Heckenpflanzen richtet sich nach folgender Pflanzliste.

Freiwachsende Hecken :

Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes sanguineum (Johannesbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Eibe)

Geschnittene Hecken :

Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Taxus baccata (Eibe)

4.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich wasser–durchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

5. Gestalterische Festsetzungen
(MI 2. Gebiet)

5.1. Dachform

Es sind nur im Bereich des MI 2. Gebietes Masarddächer mit einer maximalen Neigung von 75° zulässig.

5.2. Dachgauben

Dachgauben, Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1.25m,von den jeweiligen Giebelinnenseiten aus, einzuhalten. Die maximale Breite der Gauben darf 0,5 der Gebäudebreite betragen.

5.3. Dachform
(MI 1. Gebiet)

In untergeordneten Gebäudeteilen sind ausnahmsweise Satteldächer zulässig, ansonsten nur Flachdächer.