

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt: zulässig sind nur:
Einfriedigungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze oder Garagen, wo innerhalb der Flächen mit der Festsetzung Ga Garagen errichtet werden dürfen.
2. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
 - a) Nebenanlagen und Stellplätze
 - b) Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 1,00 m Höhe über Straßenkrone.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens -OKFE- darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Ausgenommen ist das in der Katasterkarte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingetragene Gebäude. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dieses erfordern.
4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten
 - ①- der jeweiligen Eigentümer der angeschlossenen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - ②- der ÜZH
 - ③- der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Abstimmung erforderlich)
5. Festsetzungen für die Nutzung der Grünflächen -Dauerkleingärten- : zulässig sind:
 - a) die nicht gewerbsmäßige kleingärtnerische Nutzung: dazu gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, soweit sie die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt.
 - b) die Errichtung von eingeschößigen Gartenhäusern mit einer zulässigen Grundfläche von max. 16 m² und einer zulässigen Traufhöhe von max. 2,70 m über OKT.
 - c) die Errichtung eines eingeschößigen Vereinsheimes auf der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche. Die äußere Begrenzung der Kleingartenfläche ist als ~~Hecke~~ ~~Hecke~~ mit dahintergepflanzter Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.