

Begründung zum Bebauungsplan XIV-196 vom 08.11.1989

A. Begründung

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 zum Bebauungsplan XIV-196 für die Grundstücke Kalksteinweg 13, 13 A, 13 B, 17 A (Siedlung Spruch), 19/29 und Grundbuch von Buckow Blatt 2921 und 3191 sowie für die Straßen 455, 456 und einen Abschnitt des Kalksteinweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow I.

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Mit den Festlegungen des qualifizierten Bebauungsplanes XIV-196 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Gelände der "Siedlung Spruch" wurde Anfang der 30iger Jahre für arbeitslos gewordene Menschen und deren Familien zur Verfügung gestellt. Diese konnten sich bei geringer Pacht Heimstätten errichten. So entstanden kleine laubenartige Häuser mit Minimalstandard. In den Jahren nach dem 2. Weltkrieg wurden die Gebäude erweitert bis hin zu ausgebauten Einfamilienhäusern.

Während der letzten Jahre wurden von einigen Pächtern weitere Um- und Ausbauten bzw. Neubauten ohne Baugenehmigungen vorgenommen. Einerseits stören diese Baulichkeiten teilweise den Siedlungscharakter und widersprechen dem Bebauungsplan XIV-196.

Andererseits stellen diese Gebäude sowohl für die Siedlung als auch für das Umfeld wertsteigernde Maßnahmen dar und festigen dadurch die langfristige Hoffnung der Pächter auf Umwandlung der Parzellen in Eigentumsgrundstücke. Das Bau-/Wohnungsaufsichtsamt hat aus o.g. Anlässen bereits einige Baustops verfügt. Zustimmungen zu Bauanträgen wurden bisher nicht erteilt. Die Ablehnungen begründen sich aus der nicht gesicherten Erschließung der Parzellen, deren Siedlungswege eine Breite von nur ca. 3,2 m bei einer Weglänge von mind. 600 m aufweisen. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr, Rettungswagen, Müllabfuhr etc. sind daher nicht gewährleistet.

Im Bebauungsplan XIV-196 wird eine Mindestbreite der vorgesehenen Privatstraßen von ca. 4,75 m mit Ausweichstellen gemäß den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)" ausgewiesen.

Ziel der Planung ist die Sicherung der Erschließung der "Siedlung Spruch" sowie der Erhalt des Bebauungscharakters, der durch Kleinst- und Einfamilienhäuser geprägt ist. Weiterhin werden Aussagen über Art und Maß der Nutzung, über die Gestaltung der Gebäude und bezüglich der Ausweisung einer Grünverbindung (Hochspannungsweg) getroffen.

Die derzeitigen Nutzungsmaße der Pachtparzellen liegen überwiegend unter der zulässigen GFZ von 0,4. Zum Schutz vor weiterer Zersiedelung und zur Gewährleistung einer gesunden städtebaulichen Entwicklung, die nachhaltig die Wohnqualität sichert, ist die Herabzonung des Nutzungsmaßes von 0,4 auf 0,3 dringend notwendig. Durch Festschreibung von offener Bauweise mit einem zulässigen Vollgeschoß und begrenzt ausbaubarem Dachraum wird der aufgelockerte Siedlungscharakter bewahrt.

Die geplante Grünverbindung - Parkanlage - ist auf der ehemaligen "Hochspannungstrasse" in einer Breite von ca. 30 m vorgesehen. Sie besitzt überwiegend eine überörtliche Funktion und ist Teil des für den Süden Neuköllns geplanten Grünkonzepts.

Zusätzlich werden in den Bebauungsplan Planergänzungsbestimmungen (PEB) aufgenommen, die das einheitliche Siedlungsbild sichern und weiterentwickeln. Sie enthalten Aussagen über die Höhe und Gestaltung von baulichen Anlagen - z.B. Sockelhöhe, Firsthöhe, Traufhöhe sowie Dachneigung - und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander in Einklang gebracht:

- Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Verkehrs,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3. Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

3.1 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit dem Bebauungsplan XIV-196 wird die Erscheinung der "Siedlung Spruch" gesichert, um das Ortsbild in diesem Bereich nicht durch Abriß und unmaßstäbliche Neubaumaßnahmen zu zerstören. Der aufgelockerte Siedlungscharakter bleibt erhalten und paßt sich in Art und Maß der Nutzung der kleinteiligen Umgebung an.

Die Ausweisung von eingeschossigen Einfamilienhäusern bewahrt außerdem den ländlichen Charakter des Orts- und Landschaftsbildes dieses Bereiches.

3.2 Belange des Verkehrs

Durch den konzipierten Wegebau in einer Breite von ca. 4,75 m und die Testierung in private Verkehrsfläche wird die Erschließung der "Siedlung Spruch" gesichert.

Die Verbreiterung entspricht den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" und sieht außerdem Ausweichstellen für den Begegnungsfall LKW-LKW sowie für die Platzierung von Feuerlöschfahrzeugen, Rettungswagen, Tankfahrzeugen etc. vor.

Die Erschließung ist somit angesichts der Sicherheit der Bewohner der Siedlung von primärer Notwendigkeit. Ebenso bildet der Straßenausbau die Voraussetzung für die Genehmigung von Bauanträgen, die in der Vergangenheit aufgrund des Erschließungsdefizits versagt wurde.

3.3 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Um den Bewohnern der "Siedlung Spruch" weiterhin gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist die Festschreibung einer niedrigen GFZ und GRZ sowie offene Bauweise vorgesehen. Sie beugt einer Überbauung der Grundstücke und somit einer "Übernutzung" dieses kleinstrukturierten Gebietes vor.

Gleichzeitig verhindert die Festsetzung einer Mindestgröße von 600 m² pro Einzelgrundstück (Parzelle) die Zersiedlung und Zersplitterung der Siedlung.

Die relativ großen Freiflächen auf den Grundstücken, die fast ausschließlich als Gärten genutzt werden, dienen den Bewohnern als Ausgleichs- und Freifläche.

Der Ausbau und die geringfügige Verbreiterung der privaten Verkehrswege dient außerdem der Sicherheit der Bewohner (vgl. I. 3.2).

3.4 Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien

Die Bedürfnisse der Familien mit Kindern werden durch das Freiraumangebot befriedigt. Die Kinder haben ausreichend Platz zum Spielen

und Toben. An der südlichen Grenze zum Geltungsbereich gibt es außerdem einen Kinderspielplatz. Weiter südlich liegt ein Schulstandort mit Sportplatz, etwas weiter entfernt zwei Kindertagesstätten.

Den Bedürfnissen der Familien wird durch die vorhandene Infrastruktur Rechnung getragen.

3.5 Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Auf der ehemaligen "Hochspannungstrasse" im östlichen Bereich der Siedlung ist eine Grünverbindung - Parkanlage - ausgewiesen. Sie dient sowohl den Bewohnern der Siedlung als auch den Bewohnern der umliegenden Bebauung als Erholungs- und Ausgleichsfläche. Weiterhin hat sie eine überörtliche, lineare, landschaftliche Verknüpfungsaufgabe. Sie verbindet den BBR-Grünzug über den geplanten Grünzug entlang der NME mit dem Britzer Garten und verläuft bis zum Ankogel-Bad im Bezirk Tempelhof.

Um das für den Süden Neuköllns geplante Grünkonzept eines zusammenhängenden Netzes von Grünzügen und Parkanlagen zu realisieren, ist die Grünfläche "Hochspannungsweg" dringend erforderlich.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend gibt es einen Sportplatz auf einer Grünfläche, der den Bewohnern zu einer Freizeit- und Erholungsgestaltung zur Verfügung steht.

3.6 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Soweit im Rahmen der Bauleitplanung durchführbar, werden die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes anhand der unter Abschnitt A. III. genannten Festsetzungen - und Planergänzungsbestimmungen - größtenteils abgedeckt.

Die Grünverbindung "Hochspannungstrasse" wird unter weitgehender Schonung der natürlichen Gegebenheiten in einer Breite von ca. 30 m realisiert.

Grün- und Freiflächen erfüllen wichtige stadtoökologische Funktionen und dienen u.a. auch als klimatischer Ausgleich, zur Grundwasseranreicherung, Staubfilterung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Anlage der Grünverbindung wird nicht nur eine bessere Grün- und Biotopvernetzung erreicht, sondern auch die Zugänglichkeit und damit die Erholungsmöglichkeit für die Bevölkerung gesichert.

Die "Siedlung Spruch" liegt in einem kulturlandschaftlich geprägten Raum. Charakteristische Bepflanzung bilden Zier- und Obstgehölze, die mit der PEB Nr.14 gesichert werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere der Aspekt des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden sowie der des Naturhaushaltes und des Kleinklimas einbezogen; insgesamt werden damit die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege weitestgehend berücksichtigt.

4. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-196 wurde im Frühjahr 1988 beim Senator für Bau- und Wohnungswesen eine Veränderungssperre beantragt, die jedoch noch nicht erlassen ist. Ziel dieser Maßnahme ist der Erhalt des kleinteiligen Einfamilienhauscharakters. Für die Parzellen Wilhelmweg 106, 125 und Karlweg 46 wurden im Herbst 1986 Baustops erlassen.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die von den Maßnahmen Betroffenen werden rechtzeitig über Inhalt und Umfang der geplanten öffentlichen Maßnahme informiert und ggf. nach den bestehenden Vorschriften entschädigt.

6. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Das Grundstück der "Siedlung Spruch" befindet sich in Privateigentum, ist in Parzellen aufgeteilt und mit Kleinst- und teilweise Einfamilienhäusern, die häufig durch mehrfache Anbauten entstanden sind, bebaut.

Die Häuser sind Eigentum der Pächter und werden größtenteils zu Wohnzwecken genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Quarzweg und die Straßen 455 bzw. 456.

Die innere Erschließung der "Siedlung Spruch" erfolgt über ca. 3,2 m breite Wege.

Die weiteren Grundstücke befinden sich ebenfalls im Privateigentum und sind über den Kalksteinweg erschlossen. Eine Teilfläche der Parkanlage ist bereits im Eigentum von Berlin.

7. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 08.04.1984 (ABl. 1988, S.917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-196 als Wohnbaufläche Typ 3 (GFZ bis 0,6) und als Grünfläche - Parkanlage (Hochspannungsweg) - dargestellt.

8. Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 2, Entwurf)

entspricht den Ausweisungen des Bebauungsplanes in der Art der Nutzung - allgemeines Wohngebiet (WA) - und sieht als Maß der Nutzung eine GFZ $\leq 0,6$ sowie öffentliche Grünfläche - Parkanlage (ehemalige Hochspannungstrasse) vor.

9. Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S.742) weist den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Baustufe II/2 aus.

II. Verfahren

1. Information über die Aufstellung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen, Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie der Senator für Verkehr und Betriebe wurden

mit Schreiben vom 20.08.1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-196 informiert.

2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses zur Aufstellung

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 05.08.1986 (Vorlage Nr.204/86) über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256) im Amtsblatt für Berlin Nr.52 vom 26.09.1986 auf Seite 1625 bekanntgemacht.

3. Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 AGBBauG in der Fassung vom 23.01.1979 getroffen. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs.2 des BBauG in der Fassung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.1986, fand im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen in der Zeit vom 01.06. bis einschließlich 01.07.1987 im Rathaus Neukölln statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs.1 des Baugesetzbuches), ist gemäß § 4 Abs.2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch das Bezirksamt Neukölln in der Zeit vom 30.09. bis 21.11.1988 erfolgt.

5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.11.1989 bis 29.12.1989 ist am 17.11.1989 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2281 fristgerecht bekanntgemacht worden (§ 3 Abs.2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs.3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

III. Inhalt des Planes

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) mit Maß der baulichen Nutzung (GFZ sowie flächenmäßige Ausweisung), Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsfläche vor.

1. Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücke Kalksteinweg 13 im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches und die Grundstücke 21/29 im nordöstlichen Bereich wird flächenmäßige Ausweisung mit einer GFZ von 0,3, einer GRZ von 0,2, maximal zwei Vollgeschosse und offene Bauweise bzw. erweiterte Baukörperausweisung (Kalksteinweg 13) festgelegt.

Für das Grundstück der "Siedlung Spruch" und das Grundstück Kalksteinweg 19 ist eine flächenmäßige Ausweisung mit straßen-

seitigen und hinteren Baugrenzen vorgesehen. Die Ausweisung schreibt weiterhin eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit max. zwei Wohnungen bei einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 vor, wobei die Grundfläche 120 m² nicht überschreiten darf (PEB Nr.10).

Die Größe der Einzelbaugrundstücke muß mindestens 600 m² betragen (PEB Nr.5).

Die Baugrenzen der vorgenannten Grundstücke verlaufen parallel zu den Grenzen der privaten Verkehrsflächen in einem Abstand von 4,0 m, 5,0 m bzw. 8,0 m.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer unzulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen, wobei Dachgauben nur ausnahmsweise zulässig sind (PEB Nr. 8 und 9).

Pro Parzelle ist ein überdachter Stellplatz zulässig, wobei Flachdachgaragen nur in Einheit mit den Wohngebäuden zulässig sind (PEB Nr.11). Sonstige Nebengebäude sind nur ausnahmsweise zulässig (PEB Nr.12).

Bei einer max. Firsthöhe von 8,50 m der Gebäude (PEB Nr.6) darf die Sockeloberkante nicht mehr als 0,50 m über die festgelegte Gelände^{ober}fläche herausragen (PEB Nr.7).

2. Grünfläche - Parkanlage -

Auf der Fläche der ehemaligen Hochspannungstrasse im östlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

3. Verkehrsfläche

Die Erschließung der einzelnen Parzellen erfolgt über zwei Privatstraßen - Karlweg und Wilhelmweg - in Breiten von ca. 4,75 m mit Ausweichstellen. Sie verlaufen in Ost-West-Richtung mit Querverbindungen und Anschlüssen an Erschließungsstraßen.

Die äußere Erschließung erfolgt im Norden über den Schieferweg mit einer Breite von 10,0 m. Er hat Anschluß an den 10,0 m breiten Kalksteinweg, der mit den Straßen 455 und 456 (Breite von 7,5 m) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Im Süden grenzt das Grundstück an einen Sportplatz, der über einen Fußweg mit Gehrecht für die Allgemeinheit (Fläche B, vgl. PEB Nr.3) erreichbar ist.

Die Flächen A und D sind ebenfalls mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten (PEB Nr.3).

Die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird im Bebauungsplan durch Flächenbezeichnungen und Planergänzungsbestimmungen gesichert.

Die Fläche C (Verbindungsweg zwischen Karl- und Wilhelmweg) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht

zugunsten der Bewohner und Besucher der Parzellen der "Siedlung Spruch" und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (PEB Nr.4).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (PEB Nr.1).

4. Sonstige Festsetzungen

Die Planergänzungsbestimmung Nr.14 sagt aus, daß zur Bepflanzung der Baugrundstücke gebietstypische, heimische Gehölze zu verwenden sind. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen und nicht mehr als eine Großkonifere zulässig. Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (PEB Nr.14).

Die Planergänzungsbestimmung Nr.13 dient dazu, die Versiegelung des Bodens weitgehend zu verhindern. Die Verwendung von Steinplatten ist für Terrassen und Fußwege erlaubt. Dagegen sind die Überfahrten zu den überdachten Stellplätzen mit Rasengittersteinen zu belegen.

Die Planergänzungsbestimmung Nr.15 sagt aus, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne von § 9 Abs.1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes XIV-196 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin - FNP'84 - (s. auch Abschnitt A. I. 7.) entwickelbar.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253/GVBl. 1987 S.201), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133); Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 11.12.1987 (GVBl. S.2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Grünfläche - Hochspannungsweg - ist nicht in der I-Planung von 1989-1993 enthalten, ebenso wie der Straßenausbau - Straße 455 und 456 -. Nach Angaben des Tiefbauamtes würde sich der Straßenausbau auf folgende Kosten belaufen:

Straße 455	rd. DM	15.000,--
Straße 456	rd. DM	30.000,--

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich gelegenen Verkehrs- und Grünflächen ist im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

k e i n e

Aufgestellt:

Berlin, den 08.11.1989

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

B r a n o n e r
Bezirksstadtrat

A r e n d t
Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-196 vom 08.11.1989 nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.11.1989 bis einschließlich 29.12.1989 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

A r e n d t
Amtsleiter

Planergänzungsbestimmungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Flächen A, B und D sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher der Parzellen der "Siedlung Spruch" und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Die Einzelbaugrundstücke (Parzellen) im allgemeinen Wohngebiet müssen mind. 600 m² groß sein.
6. Die Firsthöhe der Gebäude darf 8,50 m nicht überschreiten.
7. Die Sockeloberkante darf nicht mehr als 0,50 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragen.
8. Dachgauben sind nur ausnahmsweise zulässig.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer nicht zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen.
10. Auf den Parzellen der "Siedlung Spruch" sind nur Einzelhäuser mit zwei Wohnungen zulässig. Die Grundfläche der Wohngebäude darf 120 m² nicht überschreiten.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Parzelle nur ein überdachter Stellplatz zulässig. Fertigteilgaragen mit einem Flachdach müssen in Einheit mit den Wohngebäuden stehen. Freistehend sind sie nicht zulässig.
12. Sonstige Nebengebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
13. Die Versiegelung des Bodens ist weitgehend zu verhindern. Terrassen und der Fußweg zum Gebäude dürfen mit Steinplatten belegt werden. Die Überfahrt zum überdachten Stellplatz ist mit Rasengittersteinen zu belegen.
14. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gebietstypische, heimische Gehölze zu verwenden. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen und nicht mehr als eine Großkonifere zulässig. Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs.1 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.