

Teil B - Text -

1. Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile (Sichtdreiecke) sind von jeglichem Bewuchs über 70 cm über Oberkante Fahrbahn dauernd freizuhalten. In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.
2. Grundstücksgrenzen
  - a) Begrenzungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit Rasenbordsteinen zu versehen.
  - b) Die seitlichen Grenzen sind bis 15 m tief, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, mit Hecken und Strauchwerk anzupflanzen. Dieses gilt nur für die offene Bauweise.
  - c) Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 80 cm über Terrain zulässig.
3. Gebäudegestaltung
  - a) Die Gestaltung der Außenhaut muß in braunem, rotem oder weißem Sichtmauerwerk (auch geschlämmt) erfolgen.
  - b) Alle Dächer, außer Flachdächer, müssen mit dunklem bis schwarzem Material eingedeckt werden.
4. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke in den WR-o-Teilflächen beträgt 700 qm. Ausgenommen hiervon sind die

Flurstücke 64	(655 qm),
98	(642 qm),
128	(587 qm),
134	(662 qm) und
135	(664 qm),

die mit den angegebenen Größen festgesetzt sind.
5. Auf der Westseite der Straße A und der Südseite der Straße B ist eine Anpflanzung von Bäumen (*Sorbus intermedia*) in Abständen von 20 m vorzusehen, ausgenommen im Bereich der vorhandenen Knicks.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen mit bodenständigen Gehölzen erfolgen.
7. In der Fläche des WA-Gebietes der Teilfläche Nr. 14 sind Anlagen zulässig, die in § 2 Abs.2 Nr.1 BauNVO aufgeführt sind, d. h. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe.
8. In den Teilbereichen, in denen GGA und GST festgesetzt sind, sind GA und ST unzulässig.
9. Terrassenhausbebauung

Teilfläche 1: Die Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses darf maximal 0,5 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der angrenzenden Planstraße A, bezogen auf die Länge des Baukörpers, liegen. Dieses Geschos wird mit +I festgesetzt. Die darunter liegenden Wohngeschosse werden mit -I - -III festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der Wohngeschosse -I - -III sind

in Richtung Tal um jeweils mindestens 2,5 m waagrecht gegeneinander zu versetzen. Soweit unter dem Wohngeschoß -III Fassadenflächen eines ggf. darunter liegenden Kellergeschosses sichtbar werden, dürfen diese nicht mehr als 1,20 m über die ursprüngliche Geländehöhe hinausragen.

Teilflächen 8a, 8b, 8c u. 9a u. 9b:

Die Fußbodenoberkanten der obersten Wohngeschosse dürfen nicht mehr als 0,5 m über dem mittleren Höhenniveau, bezogen auf die jeweiligen Baukörper, des nördlich angrenzenden Gehweges M liegen. Diese Geschosse werden mit +I festgesetzt. Das darunter liegende Geschoß wird mit -I festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten dieser Wohngeschosse -I müssen in Talrichtung um mindestens 2,5 m gegenüber dem Geschoß +I horizontal versetzt werden. Soweit unter dem Wohngeschoß -I Fassadenflächen eines ggf. darunter liegenden Kellergeschosses sichtbar werden, dürfen diese nicht mehr als 1,20 m über die ursprüngliche Geländehöhe hinausragen.

Teilfläche 12a: Der Erdgeschoßfußboden der untersten Wohngeschosse darf höchstens 1,20 m über dem, bezogen auf den jeweiligen Baukörper, mittleren Straßenniveau der angrenzenden Planstraßen A und C liegen. Diese Wohngeschosse werden mit +I festgesetzt. Die darüber liegenden Wohngeschosse werden mit +II und +III festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der Wohngeschosse +II und +III sind in Hangrichtung jeweils um mindestens 2,5 m horizontal gegeneinander zu versetzen.

Teilfläche 12b: Die Fußbodenoberkanten der südlichen Hausreihe dürfen maximal 0,75 m über dem Fahrbahnniveau, bezogen auf die jeweilige Baukörperlänge, der angrenzenden Planstraße C liegen. Höchstzulässige Geschoßzahl II. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der evtl. Obergeschosse müssen um jeweils mindestens 2,5 m gegenüber dem unteren Wohngeschoß horizontal versetzt werden.

Dieser Satzungstext, der im Original der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 (Osterberg) Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und mit dieser fest verbunden ist, ist am 2. Mai 1978 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Osterberg) rechtsverbindlich geworden.