

## Textliche Festsetzungen

1. Folgende Dachneigungen sind vorgeschrieben:

II-geschossige Baukörper	= Satteldach 45° - 48°
III-geschossige Baukörper	= Satteldach 30° - 35°
I-geschossige sowie IV- und mehrgeschossige Baukörper	= Flachdach.
2. Bauwischgaragen müssen hinter die Baulinie bzw. Baugrenze der Wohngebäude zurücktreten. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage (Zufahrt) muß mindestens 5,00 m betragen.
3. In dem WR-Gebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
4. Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baukörpern (Vorgarten) muß vom Eigentümer oder Besitzer bepflanzt und entsprechend unterhalten werden. Vorgärten dürfen nur mit Rasenkantensteinen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt werden. Die von der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen dürfen in dem WR-Gebiet nur mit offenen Einfriedigungen (Hecke oder Spriegelzaun) versehen werden. In der Hausflucht ist die Abgrenzung zur Straße durch eine max. 0,90 m hohe offene Einfriedigung zulässig.
5. Auf dem Grundstück Müller-Breslau-Straße Hs. Nr. 30 sowie in dem südlich der Sylviastraße (Hochhausbebauung) ausgewiesenen WA-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auch je eine Tankstelle zulässig, im südlich der Sylviastraße festgesetzten WA-Gebiet nur in einer maximalen Tiefe des Grundstücks von 25 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Müller-Breslau-Straße.
6. Die übrigen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).
7. Die Ein- und Ausfahrten zu den Tankstellen sowie zu der festgesetzten Tiefgarage sind nur von der Müller-Breslau-Straße her zulässig. Außerdem ist eine Ausfahrt der Tiefgarage zur Sylviastraße hin anzulegen. Die Zu- und Abfahrten der Stellplätze im Bereich des südlich der Sylviastraße ausgewiesenen WA-Gebietes sind an die Sylviastraße anzubinden.