

TEXT (TEIL B)

1. Begrenzung der Wohnungsanzahl

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind auf den Baugrundstücken Nr 1-10b max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2. Dachform und Dachneigung

- 2.1 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.2 Die Gebäude erhalten Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad.
- 2.3 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den Bestimmungen der Ziff. 2.1 und 2.2 ausgenommen.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Für Dacheindeckungen sind nur dunkelgraue oder dunkelbraune Pfannen und Schieferdächer sowie Ziegel-, Reth- und Glasdächer zulässig.
- 3.2 Die v.g. Bestimmung gilt nicht für Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4. Außenwandgestaltung

- 4.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind - mit Ausnahme von Nebenanlagen - nur in Ziegelmauerwerk, Glas und Holz zulässig.
- 4.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

5. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0.50 m über der Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstrassenabschnittes bzw. des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächenabschnittes, gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

6. Höhe der baulichen Anlagen

- 6.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 8.00 m ab Erdgeschoßfußbodenoberkante betragen.
- 6.2 Bei Dächern mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3.20 m ab Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt.

7. Abweichende Bauweise

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

8. Grünordnerische Maßnahmen

- 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Boden, Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von*Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und einzuzäunen.

8.2 Oberflächenbelege

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu belassen.

8.3 Künftiger Knick und Anpflanzungen

8.31 Der künftige Knick am Südrand des Baugebietes ist als Erdwall in mind. 1.0 m Höhe über Oberkante Gelände nach Setzung mit einem mind. 3.00 m breiten Wallfuß und einer mind. 1.50 m breiten Wallkrope anzulegen sowie mit Laubgehölzen der umgebenden Knickvegetation zu bepflanzen.

8.32 Die in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind nur mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

8.33 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstgehölz als Hochstammsorte zu pflanzen.

9. Knicksaumabgrenzung

Die öffentlichen Grünflächen - Knicksaum sind entlang der Baugrundstücke einzuzäunen.

10. Z u o r d n u n g der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1a BauGB:

Die in Planzeichnung und Text festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Maßnahmenfläche sind in Sammelzuordnung auf die Baugrundstücke Nr.1 bis 10b anzurechnen.