

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Garagen dürfen als offene Garagen (Carports) oder geschlossene Garagen erstellt werden. Die Grundfläche der Garage darf 25 m² je Wohneinheit nicht überschreiten.

(2) Werden Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen befestigt, sind Materialien zu verwenden, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

2. Doppelhäuser (§ 9 (1) 2 BauGB) i.V.m. (§ 9 (1) 6 BauGB)

(1) Doppelhäuser sind Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße nur nebeneinanderstehend zulässig.

(2) Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauern freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze angeordnet werden.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der Fläche ist eine Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume aus der Artenverwendungsliste 1 des Grünordnungsplanes zu verwenden.

Pflanzung der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Pflanzabstand 10 bis 15 m in unregelmäßiger Anordnung.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB) i.V.m. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind in der derzeitigen Form und Struktur zu erhalten. Dort, wo die vorhandenen Knicks Lücken aufweisen, sind entsprechend der Artenverwendungsliste 2 des Grünordnungsplanes Sträucher oder Bäume nachzupflanzen. Die an der geplanten Erschließungsstraße vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB) i.V.m. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Neu anzulegende Knicks

Auf den Flächen für neu anzulegende Knicks ist ein ca. 1 m hoher Erdwall zu errichten und dreireihig versetzt mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenverwendungsliste 2 des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

Pflanzung der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Pflanzabstand 30 m.

Pflanzung der Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80-150 cm.

Pflanzabstand ca. 1 m.

6.2 Neu anzulegende Gehölzstreifen

Auf den Flächen für neu anzulegende Gehölzstreifen sind Sträucher entsprechend der Artenverwendungsliste 2 des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Pflanzung der Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 10 Sträucher auf 10 qm.

6.3 Zu pflanzende Bäume

An den Straßen sind einheimische Laubbäume entsprechend der Artenverwendungsliste 3 des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr.20 BauGB) i.V.m. (§§ 8, 8a BNatSchG)

Die Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen Nr.4, Nr.5 und Nr.6 werden als Sammelausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer des überplanten Bereiches, bei der Erschließung des Baugebietes durchzuführen. Die Maßnahmen zur Erhaltung der Obstwiese und der Pflanzungen hat der jeweilige Eigentümer des betroffenen Grundstücks durchzuführen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Sichtwinkel

Innerhalb der Sichtwinkel dürfen bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen die Höhe von 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche nicht überschreiten.

2. Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4.00 m über der angrenzenden Straßenebene begrenzt.

3. Dächer

(1) Bei Wohngebäuden sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind mit maximal 1/4 der Dachlänge zulässig.

(2) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Faserzementplatten, Doppelfalzpfeifen und S-Pfeifen in roten und rotbraunen Farbtönen sowie Gründächer.

4. Außenwände

(1) Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Massivbauweise auszuführen. Für Teilflächen der Außenwände - Fensterbrüstungen, Spitzboden- und Giebeldreiecke - ist auch eine Holzverschalung zulässig.

(2) Sichtmauerwerk ist aus roten, rotbraunen oder weißen Vormauersteinen bzw. Flachverblendern herzustellen.