

# Text (Teil B)

## 1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der umgrenzten „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind Schlafräume des Wohnhauses nur zulässig, wenn sie an der bundesstraßenabgewandten Ostseite des Hauses liegen.

## 2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt die Grundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern mindestens 550 m<sup>2</sup> und für Baugrundstücke mit Doppelhaushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücke 3 und 4 sind von v.g. Bestimmung ausgenommen.

## 3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Vorst. Vorschrift gilt nicht für die Baugrundstücke 3 und 4.

## 4. Dachform und Dachneigung

- 4.1 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Hauptdachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Auf den Baugrundstücken 3 und 4 ist eine Hauptdachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig.
- 4.2 Garagen, Carports und Wintergärten sind auch mit Dächern von 0 bis 5 Grad Dachneigung zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

## 5. Dacheindeckung

- 5.1 Es ist nur eine Pfannen-, Ziegel- und Schiefereindeckung in roter, rotbrauner, dunkelgrüner und anthrazitener Farbgebung und eine Eindeckung in Glas zulässig.
- 5.2 Solaranlagen sind von vorst. Vorschrift ausgenommen.
- 5.3 Für Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt die v.g. Bestimmung der Ziff. 5.1 nicht.

## 6. Außenwandgestaltung

- 6.1 Als Außenwandmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
- 6.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
- 6.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von vorst. Vorschrift ausgenommen.

## 7. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0.60 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

Für die Baugrundstücke 2, 3 und 6 gilt als Erschließungsstraßenabschnitt jeweils der punktiert gekennzeichnete Abschnitt entlang der Straßenbegrenzungslinie

## 8. Höhe der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei den in Ziff. 4.1 gen. Dächern höchstens 8.50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante betragen.
- 8.2 Bei Dächern mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad und bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3.20 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

## 9. Traufhöhe

Bei den in Ziff. 4.1 gen. Dächern darf die Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand höchstens 3.50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante betragen.

## 10. Ausschluss von Garagen und Carports

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.

## 11. Grünordnerische Maßnahmen

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist - mit Ausnahme des künftigen Knicks - als Extensivwiese mit einem naturnahen Teich für die Regenrückhaltung anzulegen.  
Die Maßnahmenfläche ist durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen.

- 11.2 Künftiger Knick

Der künftige Knick ist als Erdwall in mind. 1.00 m Höhe über Oberkante Gelände nach Setzung mit einem mind. 3.00 m breiten Wallfuß und einer mind. 1.20 m breiten Wallkrone anzulegen und dreireihig versetzt mit standortgerechten Arten der umgebenden Knickvegetation zu bepflanzen.

- 11.3 Einzelbaumanpflanzungen

- 11.31 Die am Parkplatz festgesetzten Einzelbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
- 11.32 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze ist je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

- 11.4 Knickschutz

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs.6 BauNVO in einem Abstand von weniger als 2.00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt vorst. Vorschrift auch für die Errichtung von Nebenanlagen.

## 12. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die in Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Sammelzuordnung auf die Baugrundstücke und Planstraßen anzurechnen.