

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Die Gebäude erhalten Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad, für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen sind von den v.g. Vorschriften ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern ist - mit Ausnahme von Nebenanlagen - nur eine Eindeckung mit roten, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Pfannen, Dachziegeln und Schieferpfannen sowie eine Eindeckung in Glas, Reth und Gras zulässig.

3. Außenwandmaterialien

- 3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Ziegelmauerwerk, Holz und Glas zulässig.
- 3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Ziegelmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
- 3.3 Für Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.

4. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0.50 m über der Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 8.00 m ab Erdgeschoßfußbodenoberkante betragen.
- 5.2 Bei Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3.00 m ab Oberkante Erdgeschoßfußboden begrenzt.

6. Abstände von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs.6 BauNVO in einem Abstand von 2.00 m zum Stamm der festgesetzten Bäume nicht zulässig.
- 6.2 Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO gilt vorst. Vorschrift auch für die Errichtung von Nebenanlagen.

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind - mit Ausnahme der Knicks, der Knicksäume in drei Metern Breite und des Geh- und Fahrrechts - der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7.2 Oberflächenbelege

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung sind nur kleinteilige Materialien, im Sandbett verlegt, zu verwenden.

7.3 Künftiger Knick und Anpflanzungen

- 7.31 Der künftige Knick am Nordostrand des Baugebietes ist als Erdwall in mind. 1.0 m Höhe über Oberkante Gelände nach Setzung mit einem mind. 2.50 m breiten Wallfuß und einer mind. 1.50 m breiten Wallkrone anzulegen sowie mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 7.32 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Straßenbegrenzungslinie - mit Ausnahme einer max. 5.0 m breiten Zufahrt und eines max. 1.50 m breiten Zuganges je Baugrundstück - eine Laubholzhecke in max. 1.0 m Höhe über Oberkante Gelände zu pflanzen. Zusätzlich sind Einfriedungen bis 0.30 m Höhe und Torpfeiler zulässig.
- 7.33 Die in den Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind nur mit hochstämmigen Laubbäumen, 16 bis 18 cm Stammumfang, in 3x verpflanzter Baumschulqualität zu bepflanzen.
- 7.34 Die in der Maßnahmenfläche festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind nur mit Laubbäumen als 2x verpflanzte Heister zu bepflanzen.
- 7.35 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 350 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt oder ein Obstgehölz als Hochstammsorte zu pflanzen. Davon ist im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und strassenseitiger Baugrenze mind. ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
8. **Z u o r d n u n g** der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von 1987/1993 :
- Die in Planzeichnung und Text festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Maßnahmenfläche sind in Sammelzuordnung auf die Baugrundstücke anzurechnen.