

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 800 qm

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 280 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.2. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.17. und 2.1.27. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.11. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.17. und 2.1.27.

Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung
Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.
Stützmauer in Wasch- oder Sichtbeton, steinmetzmäßig bearbeitet.
Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Höhe der Stützmauern: soweit statisch begründet

Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Firsthöhe: nicht über 2,75 m

Kellergaragen sind unzulässig

0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.11. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortsgang hat waagrecht zu verlaufen.

Firsthöhe: nicht über 2,75 m

0.5.15. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GEBÄUDE:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.17. und 2.1.27.

Dachform:	Satteldach 23 - 28°
Dachdeckung:	Pfannen oder kleinformatische Wellplatten in dunklen Farben
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortgang:	Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,60 m
Traufe:	Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,00 m
Traufhöhe:	bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
	bei III + 0 talseitig nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.8. EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN:

Die Festsetzungen für die Eingrünungsmaßnahmen wurden von Herrn Hans Bauer, freier Landschaftsarchitekt BDLA, Marzling erarbeitet.

0.8.1. Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1. sonstige Grünflächen

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zum Sichtschutz gegenüber dem Bahnkörper und zur Böschungsbefestigung anzulegen.

Die bereits begonnene Reihenpflanzung von Birken ist in den Lücken zu schließen. Im Bereich der Straßeneinmündung ist eine markante Eichengruppe zu pflanzen. Die Bäume im Sichtdreieck sind bis auf 3 m über Gelände-OK aufzuasten.

0.8.2. Private Grünflächen

In den Gärten sind im Bereich der Grundstücksgrenzen, die in die freie Landschaft überleiten, heimische und bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen. Alle Maschendrahtzäune sind heckenartig zu hinterpflanzen.

Im Vorgartenbereich und im inneren Gartenteil sind Einzelbäume, Gartensträucher, Bodendecker und Rasenansaat vorzusehen.

Insbesondere sind folgende Arten, Größen und Pflanzdichte zulässig:

Vorgarten und Hausnähe:

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula verrucosa	-	Birke
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Larix decidua	-	Lärche
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Picea abies	-	Fichte
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Eiche
Crataegus monogyna	-	
kermesina-plena	-	Rotdorn
Malus in Arten	-	Zieräpfel
Obstbäume		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Chaenomeles langanaria</i>	-	Scheinquitte
<i>Drataegus prunifolia</i>	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Weißbuche
<i>Rosa canina</i> etc.	-	Wildrosen
Parkrosen in Arten		
Alle Zier- und Blütengehölze		
alle Bodendecker		
alle Schling- und Kletterpflanzen		

Übergang zur freien Landschaft:

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Betula verrucosa</i>	-	Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Kiefer
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
Obstbäume		

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Chaenomeles lagenaria</i>	-	Scheinquitte
<i>Crataegus prunifolia</i>	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Weißbuche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i> etc.	-	Wildrosen
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn

Baumgrößen: StU 12 - 16 cm

Sträucher 2 x verpflanzt, 3 - 5 Grundtriebe,
80 - 125 cm

Pflanzdichte für Gehölze: 1,50 x 1,50 m

Die Randpflanzung ist mindestens einreihig, höchstens dreireihig vorzusehen.

An allen Grundstücksgrenzen, die in die freie Landschaft überleiten, sind folgende Bäume nicht zugelassen:

<i>Picea pungens</i> 'Glauce'	-	Blaufichte
<i>Salix alba</i> tristis	-	Trauerweide
<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	-	Blutbuche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Pendula'	-	Hängebuche
<i>Chamaecyparis</i> in Arten	-	Scheinzypresse
<i>Thuja</i> in Arten	-	Lebensbaum