Textliche Festsetzungen

1. **Bauweise**

1.1 offen

2. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken 750 qm

3. **Firstrichtung**

3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1

Bauliche Anlagen

4. **Gebäude**

4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1

Dachform:	Satteldach 22 - 27 Grad
Dacheindeckung:	Pfannen dunkelbraun oder naturrot
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockelhöhe:	talseitig nicht über 0,40 m
Ortgang:	Überstand mind. 0,50 m, max. 1,50 m
Traufe:	Überstand mind. 0,90 m, max. 1,50 m
Traufhöhe E + 1 als Höchstgrenze:	talseitig nicht über 6,00 m ab gewachsenem Boden.

Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.

5. **Garagen und Nebengebäude**

5.1 Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.
Traufhöhe max. 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig.

5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m anzulegen.

5.3 Räume für Gartengeräte, Holzlager, etc. sind im Zusammenhang mit der Garage oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

5.4 Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1

Art: Holzlatten-Hanichelzaun oder Stützmauer mit Heckenhinterpflanzung straßenseitig. Bei straßenseitiger Heckenpflanzung kann auf das Vorsetzen einer Mauer oder eines Zaunes in irgendeiner Form verzichtet werden.

Höhe: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m.

Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchdurchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante.

Stützmauern: Stützmauern sind nur so weit zulässig, als sie aufgrund der Straßenplanung erforderlich werden. Grundsätzlich sind ausgezogene, begrünte Böschungen Stützmauern vorzuziehen. Stützmauern können in Beton gestockt oder in Naturstein bis zu einer Höhe von 1.00 m errichtet werden. Aufgesetzte Zäune sind mind. 1,00 m zurückzusetzen und nicht höher als 0,80 m auszuführen.

6.2 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es ist je Grundstück mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Folgende Gehölze sind <u>nicht</u> zu pflanzen (Negativliste). Sämtl. Gehölze welche auf der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975, Nr. 354-5704/2 stehen, sowie alle Gehölze mit unnatürlichem Wuchs wie Säulen-, Trauer- und Krüppelformen, insbesondere

Chamaecyparis spec.	- Scheinzypressen-Arten
Juniperus spec.	- Wacholder-Arten
(außer J. communis	- Gemeiner Wacholder)
Picea glauca "Conica"	- Zuckerhutfichte
Picea pungens "Glauca"	- Blaufichte
Thuja spec.	- Lebensbaum-Arten

Folgende Gehölze sind zu pflanzen (Positivliste):

Bäume: Acer campestre - Feldahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Aesculus hippocastanum - Kastanie, Alnus glutinosa - Roterle, Betulus pendula - Birke, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus excelsior - Esche, Malus sylvestris - Wildapfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Pyrus communis - Wildbirne, Quercus robur - Stieleiche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher: Cornus mas - Hartriegel, Cornus sanguinea - Bluthartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rosa canina - Heckenrose, Salix spec. - Weiden-Arten, Sambucus nigra- Schwarzer Holunder, Sambucus racemosa - Hirschholunder, Vibrunum lantana - Wolliger Schneeball, Vibrunum opulus - Gemeiner Schneeball.

An Grundstücksgrenzen sollen bevorzugt freiwachsende und keine geschnittenen Hecken angelegt werden.

7. Schallschutzmaßnahmen

7.1 Im Bereich entlang der Staatsstraße und der Hafenbrädlallee Parzellen 1 - 10 u. 13 - 15 sind die Schlaf- u. Ruheräume auf der den Straßen abgewandten Seiten zu planen.
Fenster an der den Straßen zugewandten Seiten sind mit Schallschutzfenster nach DIN auszubilden

8. Schutz des Mutterbodens

8.1 Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden auf dem Baugelände zu lagern und wieder einzubauen.