

II

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Firstrichtung
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3.
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1. Hauptgebäude
 - 2.1.1. Dachform Satteldach $10^\circ - 22^\circ$ oder gegeneinander versetzte Pultdächer (nur mit gleicher Dachneigung zulässig)
 - 2.1.2. Dachgauben unzulässig
 - 2.1.3. Dacheindeckung naturrot (Ziegel- und Betonpfannen oder Kupferblecheindeckung)
 - 2.1.4. Kniestock unzulässig
 - 2.1.5. Sockelhöhe talseitig nicht über 0,40 m
 - 2.1.6. Ortgang mind. 0,80 m - max. 1,20 m
 - 2.1.7. Traufe mind. 0,80 m - max. 1,20 m
 - 2.1.8. Traufhöhe
 - bei E + 1 Traufhöhe max. 10 m
 - bei U + E Traufhöhe max. 8 m
 - bei E Traufhöhe max. 6 m
 - 2.1.9. Materialverwendung Wände: Putz, Holz, Holzverschalungen. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.
 - 2.1.10. Farbgebung weiß; erdfarbene, gebrochene Töne
 - 2.2. Nebengebäude
 - 2.2.1. Dachform Satteldach $10^\circ - 22^\circ$ oder gegeneinander versetzte Pultdächer (nur mit gleicher Dachneigung zulässig).
 - 2.2.2. Dachgauben unzulässig
 - 2.2.3. Dacheindeckung wie Hauptgebäude
 - 2.2.4. Kniestock unzulässig
 - 2.2.5. Sockelhöhe talseitig nicht über 0,40 m
 - 2.2.6. Ortgang wie Hauptgebäude
 - 2.2.7. Traufe wie Hauptgebäude
 - 2.2.8. Traufhöhe max. 2,75 m
 - 2.2.9. Materialverwendung Wände wie Hauptgebäude.

2.2.8. Traufhöhe max. 2,75 m

2.2.9. Materialverwendung Wände wie Hauptgebäude.
Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen
außer Holz.

3. Verkehrsflächen

3.1. Straßen, Zufahrten, Einfahrts- und Anlieferungs-
bereiche sind mit Asphalt zu befestigen

3.2. Parkplätze

Die Deckschichten bei Park- und Stellplätzen sind
in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. (Z.B.
Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine,
wassergebundene Decke). Park- und Stellplätze in
Gebäudenähe sind auch in Asphalt, Mastix, Natur-
stein- oder Kunststeinpflaster zulässig.

3.3. Öffentliche Fußwege

Die Deckschichten für Fußwege sind nur entlang der
Straße in Asphalt, ansonsten in wassergebundener
Bauweise auszubilden. Mastixbelag ist in Ausnahme-
fällen, z.B. an Steilstücken, zulässig.

3.4. Wege an Sportplätzen

Die Deckschichten für Wege an Sportplätzen sind in
Natursteinpflaster, Kunststeinpflaster, Mastixbelag
oder wassergebundener Bauweise auszubilden.

3.5. Landwirtschaftlicher Weg

Die Deckschichten für landwirtschaftliche Wege sind
in wassergebundener Bauweise auszubilden.

4. Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind
qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab
1 : 200 zu fertigen.

Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil
des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Frei-
flächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflan-
zungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehru-
zufahrten, Stellplätze, Umriss der Tiefgaragen und
sonstigen Gartenbauten, wie Pergolen, Wasserbecken u.a.
m., darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über
15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem
Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nach-
bargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen
an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

4.1. Öffentliche Grünflächen

4.1.1. Grünflächen

Grünflächen sind als Rasenflächen oder Pflanzflä-
chen anzulegen

4.1.2. Baumgräben und Baumscheiben im Verkehrsbereich

Baumgräben müssen eine Mindestbreite von 2 m haben.
Baumscheiben müssen ein Mindestmaß von 2 x 2 m, bei
runder Ausführung von 2 m aufweisen.

4.1.3. Pflanzungen in Einfahrtsbereichen.

Bäume in Einfahrtsbereichen sind nach den gültigen
Verkehrsvorschriften aufzuasten.
Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht über-
schreiten.

- 4.1.4. **Öffentliche Parkanlagen**
Parkanlagen sind als Wiesen-, Rasen- und geschlossene Pflanzflächen anzulegen. In den Grünflächen ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.
Die Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen wie Kinderspielgeräten, Boccia-Bahn, Grillplätze u.ä. ist zulässig.
- 4.1.5. **Sportplätze**
Die Spielfelder des Sportstadions und des Trainingsfeldes sind als Rasenspielfeld auszubilden.
Die Wahl der Deckschichten für Laufbahn und Segmentfelder ist freigestellt. Die Tribüne ist in die entstehende Böschung möglichst natürlich einzubinden, die Bauweise ist freigestellt.
- 4.2. **Private Grünflächen**
- 4.2.1. Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.
- 4.2.2. Für Randpflanzungen, die an die Landschaft grenzen, sind heimische und bodenständige Bäume und Sträucher zu verwenden. In Gebäudenähe sind Zierpflanzungen in geringem Umfang zulässig.
- 4.2.3. **Tennisplatz und Reitanlage**
Die Deckschichten für Tennisplatz und Reitanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszubilden. Eine Tribüne für den Reitturnierplatz ist, wie in Punkt 4.1.5. beschrieben, zulässig.
- 4.3. **Begrünte Architekturelemente**
Die ergänzende Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen und Gebäude mit begrünten Architekturelementen wie Fassadenspalieren ist vorzunehmen. Zulässig sind alle handelsüblichen Schling- und Klettergewächse.
- 4.4. **Schutz des Oberbodens**
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5.1 Teich
Die Wasserfläche ist als natürlicher Teich auszubilden und soll Vorfluterfunktionen, Erholungsfunktionen sowie ökologische Funktionen übernehmen.
Für diese Zwecke werden festgesetzt: natürliche Dichtung, Wassertiefe mindestens 2 m, modellierte Uferausbildungen mit unterschiedlichen Neigungen, Flachwasser und Sumpfbzonen, Bepflanzung mit ausschließlich heimischen und bodenständigen Stauden und Gehölzen.
Künstliche Wasserzufuhr zum Halten des Wasserspiegels sowie Wasserumwälzung für Wasserspiele sind zulässig.

5.2. Oberflächenwasser
Das auf den öffentlichen Grünflächen am Hang auftretende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich zu versickern, ansonsten mit geeigneten, möglichst natürlichen Maßnahmen in den Teich einzuleiten.

5.3. Überlaufwasser
Das im Teich anfallende Überlaufwasser ist kontrolliert in den talabwärts verlaufenden Bach abzuleiten. Dies soll so weit wie möglich in offenen Gräben erfolgen, in Ausnahmefällen sind Verrohrungen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

6.1. Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist in natürlicher Form so zu modellieren, daß er sich in geeigneter Weise in die Landschaft einbindet. Harte Kanten und eine Neigung steiler als 1 : 2 sind unzulässig. Der Wall ist vollständig zu bepflanzen. Eine Höhe von mindestens 3 m ab Parkplatzbelag wird festgesetzt.

6.2. Böschungen
Die in der Hanglage durch Terrassierung entstehenden Böschungen sind auszubilden wie in Punkt 6.1. festgesetzt. Die Böschungen sind zu bepflanzen, Ansaaten sind zulässig. Das Abfangen von Böschungen mit Stützmauern ist nur in direkter Verbindung mit Gebäuden und als Grenzmauer bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

7.1. Neuzupflanzende Bäume

7.1.1. Folgende Bäume werden für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche

Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mindestqualifikation: Hochstämme oder Stammbüsche,
3 x v., mit artentypisch
ausgebildeter Krone, STU 18-20

- 7.1.2. Für Bäume in geschlossenen Strauchpflanzungen der öffentlichen Parkanlage ist auch folgende Mindestpflanzqualifikation zulässig:

Stammbüsche oder Heister 3 x v., STU 12 - 14

- 7.2. Neuzupflanzende geschlossene Strauchpflanzung
Folgende Sträucher werden für öffentliche und private Grünflächen festgesetzt:

Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Taxus baccata	- Gemeine Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Mindestqualifikation: Sträucher 2xv., o.B., 80-150 je nach der Art, Pflanzung in Gruppen von 3-7 Stück je einer Art, 1 Pflanze pro 1,5 m²

- 7.3. Pflanzungen im Bereich von Hochspannungsleitungen
Im Bereich der Hochspannungsleitungen dürfen nur niedrig wachsende Gehölze verwendet werden, so daß ein Mindestabstand von Freileitungsseilen zu Gehölzkronen von 2,50 m auch bei größtem Durchgang und bei Ausschwingen der Leiterseile nicht unterschritten wird.

- 7.4. Vorhandene zu erhaltende Bäume und Sträucher.

- 7.4.1. Die ausgewiesenen vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.
Dies trifft insbesondere für den schützenswerten Gehölzbestand am Galgenbergweg zu.

- 7.4.2. Der vorhandene in den letzten Jahren gepflanzte Baumbestand entlang der Oßnerstraße ist nur insoweit erhaltenswert, sofern es sich um gesunde Hochstämme mit geradem Stamm, typisch ausgebildeter Krone und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm handelt. Bäume, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind gegen Neupflanzungen auszuwechseln.

- 7.5. Vorhandene zu verpflanzende Bäume
Vorhandene Bäume, welche aufgrund von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können und verpflanzungswürdig erscheinen, sind fachgerecht zu verpflanzen.

8. Einfriedungen

- 8.1. Zäune

- 8.1.1. Zur Straße und zwischen Gebäuden sind keine Zäune zulässig.

- 8.1.2. Die Einfriedung der Freisportanlagen ist mit Zäunen bis zu einer max. Höhe von 4,00 m zulässig.
Material: Verzinkte Maschendrahtzäune an Rundrohrpfosten

- 8.2. Mauern
Mauern sind nur in Form von Stützmauern an der Bergseite bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

- 8.3. Hecken
Hecken sind nur in freiwachsender Form zulässig.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 7.2.