

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 750 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

Zulässig sind Aufschüpfungen bzw. Abgrabungen bis max. 1,0 m.

0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
zulässig sind nur Holzzäune

Höhe des Zaunes: eine max. Gesamthöhe von 1,00 m,
bezogen auf das angrenzende Gelände
darf nicht überschritten werden.

Sockelhöhe: nur straßenseitig max. 20 cm
Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere
Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn
sich das nicht negativ auf das Straßenbild
auswirkt.

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

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.6.1. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

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

Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

0.6.3. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.

0.6.4. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, Ausnahmen können innerhalb der blauen Baugrenzen zugelassen werden.

0.6.5. Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.
KFZ-Stellplätze sind mit einem offenen Belag (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.) herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform:	Satteldach 27 - 32°
Dachdeckung:	rote Pfannen
Dachgauben:	ab 27° zulässig, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche und mit einer max. Ansichtsfläche von 3 qm
Kniestock:	bei U+I und II unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,50m
Ortgang:	Überstand mind. 0,50 m, nicht über 1,50 m
Traufe:	Überstand mind. 0,50 m, nicht über 1,50 m
Wandhöhe:	bei U+I (Hanghaus) und II darf die Wandhöhe talseitig ab natürlicher Geländeoberfläche 6,20 m nicht übersteigen.

0.7.2. Fassaden:

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenster- teilungen zulässig.

0.7.3. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Formate sind zu vermeiden.

0.7.4. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

Pro Bauparzelle ist mindestens ein großkroniger Laubbaum in Straßennähe zu setzen.

0.8.2. Eingrünung des Baugebietes und straßenbegleitende Bepflanzung

Die am südwestlichen Baugebietsrand vorgesehene Randeingrünung ist auf öffentlichem Grund festgesetzt.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen entlang der Straßen und Wege ist mit großkronigen Laubbäumen, deren Abstand nicht mehr als 10 m beträgt, festgesetzt.

0.8.3. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und der dichten Gehölzpflanzung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3.1. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15 m Höhe
Kleinbäume	bis 15 m Höhe
Gehölze	über 4 m Höhe
Gehölze	bis 4 m Höhe

0.8.3.2. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:

<u>Großbäume</u>	Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm oder	
	Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 350 - 400 cm Höhe	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche

<u>Kleinbäume</u>	Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm oder	
	Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung, 300 - 350 cm Höhe	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

<u>Gehölze über 4 m Höhe</u>	Sträucher 125 - 150 cm Höhe	Corylus avellana	Haselnuß
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Prunus spinosa	Schlehdorn
		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

<u>Gehölze bis 4 m Höhe</u>	Sträucher 80- 100 cm Höhe	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Ribes nigrum	Johannisbeere
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Schneeball

0.8.3.3. Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzypresse

0.8.3.4. Bäume innerhalb befestigter Flächen:

Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigem mit mind. 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern. Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken (Rasenpflaster oder bodendeckende Gehölze).

0.8.3.5. Für die ausgewiesenen Sichtdreiecke sind nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 0.80m nicht überschreiten.

0.8.3.6. Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen:

0.8.3.7. Der in 13.1. durch Planzeichen festgesetzte vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.