

TEIL B-TEXT-

1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 LBO)

- 1.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung mit Ausnahme der Dachgestaltung (s. Textziffer 2.4) dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.
- 1.3 Für die Außenwandflächen ist gelbes Sichtmauerwerk sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien unzulässig.
- 1.4 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage zulässig.

2.0 Dachgestaltung (§ 92 LBO)

- 2.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig.
- 2.2 Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Drempele sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Dachhaut, zulässig.
- 2.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze dürfen mit Flachdach ausgebildet werden.
Für Garagen sind nur geneigte Dächer bis 25° oder eine umlaufende Mansarde bis 65° mit innenliegendem Flachdach zulässig.
- 2.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,0 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang und 0,5 m von der Außenwand entfernt sein.

3.0 Einfriedungen (§ 92 LBO)

- 3.1 Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken, Mauern aus Natursteinen und farblos behandelter Holzzäune, ausgenommen unbesäumte Seitenbretterzäune (Bonanzazäune), von max. 0,80 m Höhe zulässig.

4.0 Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- 4.1 Die nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume, entlang der Planstraße (A) + (B) sowie am Spielplatz, sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, mit Drahtballen als (Winterlinde - *Tilia cordata*) anzupflanzen.
- 4.2 Die nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume, innerhalb der Knickanlage, sind als Stammbusch mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, mit Drahtballen als Stieleiche - *Quercus robur*) anzupflanzen.
- 4.3 Die nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, innerhalb der privaten Grünfläche, auf den Flurstücken 12/4 und 12/5, sind als Stammbusch anzupflanzen, mit Drahtballen.
Folgende Arten werden festgesetzt:
 - 5 Stück Feldahorn - *Acer campestre* - in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm,
 - 5 Stück Hainbuche - *Carpinus betulus* - in 4 x verpflanzter Baumschulqualität, 100 - 150 cm breit und 300 - 350 cm hoch,
 - 3 Stück Eberesche - *Sorbus aucuparia* - in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm.
- 4.4 Die Knickneuanpflanzungen, innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche, sind aus den folgenden Gehölzen in mind. 1 x verpflanzter Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten (s. Querschnitt durch den anzulegenden Knick)
Folgende Arten werden festgesetzt:
 - Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguines*), Haselnuß (*Corylus avellana*),
 - Eingriffel. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
 - Schlehe (*Prunus spinosa*), Eiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa nanina*),
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
- 4.5 Die nach § 9(1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten.
- 4.6 Die in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und die anzupflanzenden Bäume, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Bebauung unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt.

gem. § 9a B Nat SchG



5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. mit § 172 (1) BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung der vorhandenen baulichen und sozialen Strukturen des Gebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Gebäude und Grundstück begrenzt wird.