

TEIL B : TEXT



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZAHL DER WOHN-EINHEITEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit Einzelhausfestsetzung sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In den Teilgebieten mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser sind maximal 2 Wohnungen zulässig, d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

2. NEBENANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 4)

Nebenanlagen im Sinne des § 14, BauNVO, Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die Sockelhöhe für alle Wohngebäude wird auf höchstens 0,60 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt.

4. STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB i. v. m. § 12, Abs. 6, BauNVO)

(1) Pro Wohneinheit ist je eine Garage oder ein Carport zulässig.

(2) Zusätzlich ist ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Der notwendige Stauraum von 6 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie vor den Garagen und Carports ist als zweiter Stellplatz vorzusehen.

5. GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE (§ 21 a, Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

6. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1, Nr. 16)

Das südliche Regenrückhaltebecken ist mit buchtenreichen Flachwasserzonen naturnah auszubilden (Böschungsneigungen mind. 1 : 5). Die Uferzonen sind mit Röhricht – Initialpflanzungen zu versehen .

7.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

- (1) Im Bereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Knicks sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den Knickwällen, den Pflanzen und Gehölzen führen können.
- (2) Der Gewässerlauf mit seiner Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / STELLPLÄTZE AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

- (1) In den Teilgebieten 3 und 15 sind die Stellplatzanlagen mit mindestens 1 großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen .
- (2) In den Teilgebieten 2, 4 – 14, 16 ist bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 qm mind. ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen .
In den Teilgebieten 3 und 15 sind mind. 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen .

7.3 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- (1) Im naturnahen Grünzug sind 75 großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen .
- (2) Entlang der Grundstücksgrenzen am öffentlichen Grünzug sind auf mind. 900 qm mind. dreireihige Strauchpflanzungen anzulegen .
- (3) In den Planstraßen A sind die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume als mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen .
- (4) In den Planstraßen B sind die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume als klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen .
- (5) Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) im öffentlichen Straßenraum sowie in privaten Stellplatzanlagen muß mind. 6 qm groß sein, bei einer Mindestbreite von 2 m und gegen Überfahren geschützt sein.
- (6) In Planstraße A ist auf Höhe der Flurstücke 46 / 2 und 46 / 3 auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Hecke zu pflanzen.

7.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSFLÄCHEN

- (1) Die Fläche M 1 ist der Sukzession zu überlassen. 20 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu bepflanzen.
Am Nordufer des Walker Baches sind in den waldfreien Abschnitten 30 Kopfweiden in lockeren Reihen zu pflanzen .
- (2) Auf der Fläche M 2 ist eine Knickneuanlage vorzusehen. Der Knick ist in 3 m Breite, 80 cm Höhe und mit 1 m breiter Ausmündung der Walkkrone anzulegen. Er ist mit Sträuchern in drei Reihen zu bepflanzen und gem. Pkt. 7.1 ordnungsgemäß zu pflegen.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Gehwege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Fahrspuren befestigt werden.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN

Die Flächen der Privatgrundstücke zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Gartenflächen herzustellen. Ausnahmen bilden Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen .

3. DÄCHER

- (1) Für die Hauptgebäude werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Für begrünte Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt .
- (2) Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 20° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 3,50 m nicht überschreiten.

4. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken, Mauern aus Natusteinen und farblos behandelter Holzzäune . ausgenommen unbesäumte Seitenbretterzäune (Bonanzazäune), von max. 0.80 m Höhe zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.