

TEXT (Teil B)

- 1.0 Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
- 1.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen -Sichtdreiecke- sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig. Einfriedigungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,00 m.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ (1) 1 BauGB)
- 2.1 Im Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieser Satzung:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 2. Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.0 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 3.1 Einfriedigungen müssen von den äußeren Fahrbahnrändern einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
- 4.0 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- 4.1 Außenwände:
Im Plangebiet sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegelverblendungen oder geputzte Fassaden mit helltonigem Anstrich zulässig.
Untergeordnete Fassadenteile (bis 40 % der Gesamtaußenwandflächen incl. der Fenster-, Tür- und Torflächen gerechnet) sind abweichend davon auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
- 4.2 Dächer:
Im Plangebiet sind nur rote bis rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 4.3 Einfriedigungen:
Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur mittels Heckenpflanzungen als Hainbuchen- oder Feldahornhecken in Kombination mit senkrechten Holzstaketen, diese jedoch deutlich untergeordnet, zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m - bezogen auf die Höhenlage der Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
Auf den Grundstücken ist entlang der Nutzungsgrenze zu öffentlichen Grünflächen eine im ausgewachsenen Zustand mind. 1,5 m hohe Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maschendrahtzäune als Einfriedigungen sind hier nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der öffentlichen Grünfläche aus, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.
- 5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
- 5.1 Bäume:
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumneuanpflanzungen sind nur mittels Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") vorzunehmen. Bei Pflanzung: Hochstamm mit 12 - 14 cm Stammumfang, 3 x verschult, mit Ballen.
Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm m.B., 3 x v., STU 12 - 14 cm.
- 5.2 Knicks:
Der in der Planzeichnung zur Neuanpflanzung festgesetzte Knick ist als aufgestockter Knick auf einem mindestens 0,60 m hohen Erdwall mit einer Grundbreite von mind. 3,00 m als sog. "bunter Knick" mit standortgerechten und ortstypischen Laubgehölzarten gem. Grünordnungsplan zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt in einer Breite von 3 Reihen in einem Abstand von ca. 3,00 m. Qualität: Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm.
Alle ca. 15 - 20 m sind einzelne Eichen in stärkerer Qualität zu pflanzen: *Quercus robur*, Stiel-Eiche, Hochstamm, 2 x v., STU 8 - 10 cm.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Knickschutzstreifen (s. Legende und Profilschnitte) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.1 Der im Plangebiet vorhandene Teich ist zu erhalten und entsprechend der Planzeichnung naturnah zu erweitern. Ihm ist ein Teil der im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer zur Sicherung seines Wasserhaushaltes zuzuführen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte naturnahe öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. es dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Dünger eingebracht werden. Die Fläche ist mit einer Initialpflanzung bzw. -saat zu versehen und dann der Sukzession zu überlassen. Im Böschungsbereich des Teiches sind abschnittsweise einzelne Gehölze und Gehölzgruppen zu pflanzen. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung Heister 1 x v., 100 - 150; Bäume 2. Ordnung Heister 1 x v., 80 - 100; Sträucher 2 x v., H 60 - 150.
- 6.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Geh- und Radwege sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrassen u.ä.) zulässig.
- 7.0 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
- 7.1 Im Plangebiet sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.
- 8.0 Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB)
- 8.1 Im Plangebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das jeweils anstehende vorhandene Geländeniveau, nur im Umfang bis zu $\pm 1,50$ m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- 9.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- 9.1 Sockelhöhe:
Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, festgesetzt. Bei Grundstückshanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig, gemessen wie vor über dem natürlichen Gelände.
- 9.2 Drempehöhe:
Die Drempehöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachfläche.
- 9.3 Traufhöhe:
Im Plangebiet ist zwecks Einfügung in die vorhandene Topographie eine Traufhöhe von max. 4,00 m einzuhalten, bezogen auf den zu erhaltenden, dort anstehenden vorhandenen Geländeverlauf, jeweils hangabwärts und für mindestens 60 % der dortigen Gesamtrauflänge (s. nebenstehende Systemskizze).
- 10.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 135a BauGB)
- Die unter den Ziffern 4.3, 5 und 6 getroffenen Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen und werden den durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Entsprechend der Eingriffsflächenaufteilung (s. GOP) werden 65 % den Eingriffen durch das Wohngebiet und 35 % den Eingriffen durch die Verkehrsflächen zugeordnet.
- 11.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
- 11.1 § 15 a Abs. 5 LNatSchG
Die naturnahe Umgestaltung des Teiches und die Zuführung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf nach § 15a Abs. 5 LNatSchG der Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde mit Zustimmung der Oberen Naturschutzbehörde.
- 11.2 § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig.