

TEXT (TEIL B)

I. NUTZUNG

1. Die Traufhöhe wird auf max. 3,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird auf max. 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei ansteigendem oder abfallendem Gelände kann die Traufhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes erhöht bzw. vermindert werden.

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

2. Die in der Planzeichnung festgesetzte „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ ist auch von jeglicher Versiegelung freizuhalten; sie ist als Hausgarten / private Parkanlage zu nutzen.

§ 9 (1) 10 BauGB

3. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ sowie auf den Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

§ 9 (1) 17 BauGB

II. GESTALTUNG

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

4. Bei allen Hauptgebäuden ist für die Außenwände ein roter bis rotbrauner Ziegel und/oder Holz zu verwenden.

5. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 35° - 45°, die der Garagen, Carports, Nebenanlagen und verglasten Dachflächen auf 15° - 45° festgesetzt. Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer auf in Holzkonstruktion erstellten Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude sind rote bis rotbraune Pfannen zu verwenden.

7. Wandöffnungen sind als stehende Formate auszubilden. Werden liegende Formate verwandt, so sind diese durch vertikale Gliederungs-Elemente in stehende Formate aufzuteilen.

8. Als straßenseitige Einfriedigung sind ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Maschendrahtzaun gesetzt werden.

III. LANDSCHAFTSPFLEGE

9. Das Anpflanzgebot für Einzelbäume ist im Instenweg mit Feldahorn (acer campestre), im Schaarweg mit Stieleichen (quercus robur), jeweils mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, zu erfüllen. Abweichungen vom angegebenen Standort um bis zu 3 m in Straßenslängsrichtung sind zulässig.

§ 9 (1) 25a BauGB

10. Das Anpflanzgebot für den Knick ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu erfüllen.

§ 9 (1) 25a BauGB

11. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Obstwiesen ist je angefangene 50 m² ein Obstbaum zu pflanzen.

§ 9 (1) 25a BauGB

12. Dem durch den Bau der Erschließungsstraße (Verlängerung des Instenweges) verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die Anpflanzgebote für Einzelbäume im Instenweg und im Schaarweg sowie die Herstellung der Versickerungsmulde am Schaarweg zugeordnet.

§ 8a BNatSchG

13. Den auf den einzelnen Grundstücken nördlich des Schaarweges und westlich des Instenweges zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme das Anpflanzgebot für den Knick zugeordnet.

§ 8a BNatSchG

14. Den auf den einzelnen Grundstücken nördlich des Schaarweges und östlich des Instenweges zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die in der Planzeichnung nördlich des Schaarweges festgesetzte „Grünfläche Obstwiese“ zugeordnet.

§ 8a BNatSchG

15. Den auf den einzelnen Grundstücken südlich des Schaarweges zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die in der Planzeichnung südlich des Schaarweges festgesetzte „Grünfläche Obstwiese“ zugeordnet.

§ 8a BNatSchG