TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 10 m^3 sind nur im baulichen Verbund mit dem Hauptgebäude oder der Garage zulässig.

2. Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

2.1 Einzelbäume

Für die Lindenstraße sind Linden - Tilia cordata "Greenspire" - und für die Buchenallee Buchen - Carpinus betulus - zu pflanzen. Als weitere Bäume sind Birken - Betula verrucosa - vorgesehen. Die Birken sind als viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 2o - 25 cm, die Buchen und die Linden als drei- bis viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm einzubringen.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit einer 4 m^2 grossen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

2.2 Baumreihen und Büsche

Das Baugebiet ist gegen die Landschaft am westlichen Rand durch eine dichte Anpflanzung von ortstypischen Gehölzen, überwiegend Laubgewächse mit einem hohen Anteil von Bäumen, abzugrenzen.

3. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

3.1 Einzelbäume

Das Köpfen der Bäume ist unzulässig. Die markierten Bäume sind zu pflegen und vor Eingriffen, die ihren Fortbestand gefährden, zu schützen.

3.2 Baumreihen und Hecken

Die unter Schutz gestellten Baumreihen und Hecken sind zu erhalten. Eingriffe, die ihren Fortbestand gefährden, sind nicht zulässig.

3.3 Wasserflächen

Die beiden im Planbereich liegenden Teiche sind zu erhalten.

4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82(1) LBO)

4.1 Dächer

Die Dächer im Planbereich mit Ausnahme der Straße Im Winkel und der Christian-Westphal-Straße nördlich der Einmündung der Lindenstraße sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 48° ± 3° auszuführen. Die Dächer in der Straße Im Winkel und im o.g. Straßenabschnitt der Christian-Westphal-Straße sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 10° auszuführen.

4.2 Wände

Die Wände sind überwiegend in rotem oder gelbem Mauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.

5. ~~Festsetzungen über den Schutz von erhaltenswerten Gebäuden~~

~~Die erhaltenswerten Gebäude sind in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Das betrifft insbesondere Baukörper und Dachform, die Materialien und die Fensterformate.~~

6. Bauliche Anlagen in Hanglage

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte; bei ansteigendem (abfallendem) Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt (vermindert) um das Maß der natürlichen Steigung (Gefälles) zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen vorzusehen. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämm-Maß = 29.- dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

9. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0.70 m über Strassenoberkante unzulässig.