

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO

a) Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO sind nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 21 a und § 12 (6) BauNVO

a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, jedoch mindestens in der nördlichen Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

b) Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

a) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Planteil festgelegt (§ 18 BauNVO).

b) Die im Planteil festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB

a) Die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigen Material herzustellen.

b) Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a. und b BauGB

a) Die mit A belegte Fläche ist als 6m breiter Baum- Strauchstreifen anzulegen. Es sind zusätzlich zu Festsetzung d) in diese Fläche pro 120 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum gem. Pflanzliste f1)–f3) einzel- und gruppenweise in diese Strauchabpflanzung einzubinden, wobei pro 300qm Baugrundstücksfläche 1 Baum hiervon gem. Pflanzliste f1) zu wählen ist.

b) Die mit B belegte Fläche ist mit Sträuchern gem. Pflanzliste f4)–f5) abzupflanzen. In die Abpflanzung sind 2 Obstbäume gem. Pflanzliste f3) zu integrieren. Giftige Pflanzen sind nicht zulässig.

c) Zwischen den Baugrundstücken sind 2,5m breite Strauchgürtel (2mal 1, 25m je Baugrundstück) mit Pflanzen gem. Pflanzliste f4) –f5) anzulegen. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.

d) Die mit A und B belegten Flächen sowie die Strauchgürtel entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, daß solitäre Großsträucher gem. Pflanzliste f4) mit Kleinsträuchern gem. Pflanzliste f5) in Gruppen zu je 3 bis 7 Stück zu unterpflanzen sind.

e) Die Fassaden von Garagen und Carports sind zu 30% mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste f6) zu begrünen.

f) Pflanzliste:

f1) Bäume 1. Ordnung

Verbindliche Pflanzgröße: 20 – 25 cm STU mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

f2) Bäume 2. Ordnung

Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlebeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

f3) Obstbäume

Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

f4) Solitärsträucher

Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 150 – 200 cm mit Ballen, Pflanzverband: 2 x 2m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euyonimus europaea	Pfaffenhütchen (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)

f5) Gruppensträucher

Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 – 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 1 x 1m

Berberis vulgaris	Berberitze
Genista sagittalis	Flügel-Ginster (giftig)
Genista tinctoria	Färber-Ginster (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt (giftig)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (giftig)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere (giftig)

f6) Klettergehölze

Clematis in Arten und Sorten
Hedera in Arten und Sorten
Jasminium nudiflorum
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus in Arten und Sorten
Kletterrosen
Vitis coignetiae
Wisteria sinensis

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 Bbg

1. Dächer

a) Pult- und Flachdächer sind unzulässig.

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.

c) Dachflächen sind in Ziegel mit rotem bis braunem und anthrazitem Farbton einzudecken.

d) Garagendächer sind in der gleichen Dachform, mit der gleichen Neigung und in der gleichen Farbe wie die Dächer der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen.

2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten und Fliesen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

a) Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen von 1,2m nicht überschreiten.

b) Zwischen den Baugrundstücken sind als Einfriedungen Hecken gem. textlicher Festsetzung II) 2) zu errichten. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.