

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. § 1 Abs. 6 BauNVO
- 1.2 Es werden Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Auf den Grundstücken 6 bis 10, 14 bis 19 sowie 23 bis 27 sind Wohngebäude mit max. vier Wohnungen für alte Menschen, als Personen mit besonderem Wohnbedarf, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 + 8 BauGB
- 1.3 Holzblockhäuser werden ausgeschlossen. § 1 Abs. 9 BauNVO
- 1.4 Für die Grundstücke 6 bis 10, 14 bis 19 sowie 28 bis 31 sind Holzhäuser ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 9 BauNVO
- 1.5 Bei einer Wohnung pro Wohngebäude sind zwei Stellplätze (St), bei zwei Wohnungen pro Wohngebäude sind drei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Mindestens ein Stellplatz ist dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Bei zulässigen drei und vier Wohnungen pro Wohngebäude sind drei Stellplätze herzustellen. §§ 12+23 BauNVO
- 1.6 Gartenlauben und Geräteschuppen als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Bei der Bezeichnung „Traufhöhe TH“ wird das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand/Außenkante Dachhaut und der Oberkante Gelände (OKG) bestimmt. Alle Höhen beziehen sich auf einen eingemessenen Höhenpunkt auf dem jeweiligen Grundstück über NN. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 3. Erschließung der Grundstücke**
- 3.1 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. § 1a Abs. 1 BauGB
- 3.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken 6 bis 10, 14 bis 19 sowie 23 bis 27 sind nur vom Wendehammer aus zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 8a-c BNatSchG
- 4.1 Im Bereich der Planstraße A sind mindestens 18 hochstämmige Laubbäume entsprechend den Artenangaben im Grünordnungsplan zu pflanzen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.
- 4.2 Bei der Neuanlage von Knicks ist folgendes Profil auszuführen: Fußbreite = 3,00 m, Wallhöhe: mindestens 1,00 m, Wallkrone = 1,50 (leicht durchgemuldet), Seitenböschungen = 1 : 1. Die neuen Knicks sind 3-reihig mit standortgerechten Gehölzen (Gehölzvorschläge siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen.

- 4.3 Die vorgesehenen 2,0 m breiten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten.
- 4.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze (Gehölzvorschläge siehe Grünordnungsplan) zu pflanzen.
- 4.5 Die Fuß- und Radwege sind als wassergebundener Belag auf wasserdurchlässigem Untergrund auszubilden.
- 4.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als extensive Wiese ausgebildet. Es sind Obst-Hochstämme unter Verwendung alter, regionaltypischer Obstsorten zu pflanzen.
- 4.7 Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf alle Grundstücke des Plangebietes anzurechnen.

## 5. Baugestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB + § 92 LBO

- 5.1 Dach: Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer. Für Gartenlauben, Geräteschuppen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Hauptdachneigung wird mit 24 bis 48 Grad festgesetzt. Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Pfannen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen sind sämtliche roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Farbtöne zulässig. Pappeindeckungen, plattenförmige Wellzement- oder Metalleindeckungen, sowie weiche Bedachungen werden ausgeschlossen. Für die zulässigen Flachdächer und deren Einfassungen sind Eindeckungen aus Blech und Kunststoff zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- 5.2 Fassade: Als Materialien der Gebäudeaußenhaut sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. In Teilflächen bis zu einem Drittel der Gesamtwandfläche sind anthrazitfarbene Schieferplatten sowie Holz, naturfarben, rotbraun bzw. grün lasiert zulässig, für die ausnahmsweise zulässigen Holzhäuser gem. 1.4 sind Holzbekleidungen für die gesamten Wandflächen in den Farben gem. 5.2 Satz 2 zulässig. Für Gartenlauben, Geräteschuppen, Garagen und Carports sind ebenfalls rote bis rotbraune Ziegel sowie Holz naturfarben, rotbraun bzw. grün lasiert zulässig. Anthrazitfarbene Schieferplatten sind nur in Teilflächen bis zu einem Drittel der Gesamtwandfläche zulässig. Vordächer sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Einfriedungen: Die den Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus heimischen oder dorftypischen nicht-heimischen Arten gemäß Artenliste unter 4.5 einzugrünen. Bei einer zusätzlichen Einzäunung muss der Zaun vor der Pflanzung auf dem Grundstück liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten für Fahrzeuge sind Öffnungen in den Einfriedungen bis max. 4,0 m Breite, Zugänge bis max. 1,5 m Breite zulässig. Alternativ sind Holzzäune als Staket mit senkrechten Latten zulässig. Sie sind mindestens alle drei Meter durch Pfeilen aus Ziegel- oder Natursteinmauerwerk bzw. Holzpfosten zu unterteilen. Eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände (OKG) ist zulässig. Jägerzäune und Stacheldrahtabgrenzungen werden ausgeschlossen.