

Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Die festgeschriebenen Höhen sind auf die mittlere Höhe des vorhandenen Niveaus der anliegenden Straße zu beziehen.

1.1.2	Wohngebiete	Auf in Aussicht genommenen Grundst.	Höhe der Schnittebene von Gebäudefwand und Dachhaut max.	Firsthöhe max.
	WA 23	59a – 59e	4,00 m	10,00 m

1.1.3 Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen, ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

2.1 Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg nicht überschreiten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil herzustellen.

3.2 Für dauerhaft zu erhaltende Baumanpflanzungen sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

3.3 Für die neu anzulegenden Knickabschnitte sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

3.4 Entlang der Knickabschnitte ist ein Saumstreifen von 1,00 m Breite freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut noch zum Ablagern genutzt werden darf (siehe Knickprofil)

3.5 Anfallendes von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen.

Alternativ kann unbelastetes Regenwasser auch gesammelt und gespeichert werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1)

- 1.1 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
- 1.2 Für Wintergärten sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als für die Haupt- und Nebenanlagen zulässig.
- 1.3 Für die Dachdeckung werden folgende Farben ausgeschlossen:
1. weiß
 2. gelb
 3. lila
 4. orange
 5. rosa/pink
 6. türkis
 7. Neonfarben
 8. metallische Farben
- 1.4 Glasierte Verblendersteine dürfen nicht verwendet werden.
- 1.5 Gestaltung der Hauptbaukörper

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken	Außenwandgestaltung	Dachgestaltung	Dachneigung
---	---------------------	----------------	-------------

WA 23

./.

./.

30° - 48°

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3)

- 2.1 Entlang der Park- und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von Zufahrten dürfen die Hecken bis zu einer Breite von max. 3,00 m unterbrochen werden.
- 2.2 Die Grundstücksgrenzen, auf denen in der Planzeichnung (Teil A) kein Anpflanzgebot für einen Knick festgesetzt ist, sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Hecke liegen.