

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO, Stand 23.01.90)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 BauNVO  
  
Dorfgebiet (MD)  
nach § 5 BauNVO
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
    - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)
    - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
    - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
    - 1.4 Nebenanlagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
    - 1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 2 BauNVO) können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als ein Baukörper zu erstellen.
    - 1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
    - 1.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher und Hecken, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahn hinausragen.
    - 1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahl-liste für Bäume und Heckenpflanzungen).

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

### 2.1 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer.  
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.  
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

### 2.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

gemessen vom vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand.

Bei Hauptgebäuden: für 1-geschossige Bebauung  
bergseits max. 4,50 m

### 2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.  
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

### 2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 20 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,0 m.  
Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallsaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe.

### 2.5 Werbeanlagen (§ 13 Abs. 4 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1060 sind in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

#### Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

#### Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

# Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig) ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen

## II. Ordnung

Ac	Acer campestre - Feldahorn	Viburnum opulus - Schneeball
Ca	Carpinus betulus - Hainbuch	Ligustrum vulgare - Liguster
So	Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Prunus spinosa - Schlehe
U	Ulmus glabra - Bergulme	Thamnus catharticus - Kreuzdorn
	Cornus mas - Kornelkirsche	Rosa canina - Hundsrose
	Cornus sanguinea - Hartriegel	Rosa rubiginosa - Weinrose
	Corylus avellana - Haselnuß	Rosa spinosissima - Bibernelle
	Euonymus europæus - Pfaffenhut	Sambucus nigra - Holunder
		Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## Bäume (Mindestumfang 12 cm)

A	Acer platanoides - Spitzahorn	Spobus intermedia - Mehlbeere
Ap	Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tillia cordata - Winterlinde
Q	Quercus robur - Stieleiche	<u>Obst-Hochstämme</u>

Verkehrsgrün (standortgerecht bepflanzt)

## Hinweise :

1. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.  
(§ 20 Denkmalschutzgesetz.)