

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO
 - Mischgebiet (MI)
nach § 6 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)
 - 1.4 Nebenanlagen
(§ 23 (5) Satz 2)
 - 1.5 Garagen
(23 (5) Satz 2 BauNVO)
 - 1.6 Böschungen an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 1.7 Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-] wie im Lageplan angegeben
- Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 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.
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung u. Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher u. Hecken, die mehr als 0,8 m über die Fahrbahn hinausragen
- Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordn. Siehe Pflanzen-Auswahlliste für Bäume u. Heckenpflanz.

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

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

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

gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Hauptgebäuden:

	für 1-geschossige Bebauung
	bergseits max. 4,00 m
	für 2-geschossige Bebauung
	bergseits max. 6,50 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,
(Integrierte stützende Einzäunungen, keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches,
sind zulässig bis max. 1,00 m).

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.

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig)

ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung

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