

TEXTFESTSETZUNGEN

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen.

Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rundhölzern sind unzulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.

Zur Dacheindeckung sind rötliche, braune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schindeln und Pfannen) anzupassen.

Im Ordnungsbereich 1 sind Drempel (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe zulässig.

Im Ordnungsbereich 2 sind Drempel von maximal 1,10 m Höhe nur zulässig, wenn hierdurch die maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschritten wird.

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten (Details zur Dimensionierung von Anlagen siehe Hinweise).

3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG

Die im Ordnungsbereich A gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch regionstypische Obstbäume der Pflanzliste C (siehe Begründung) zu ersetzen. Innerhalb des Ordnungsbereichs sind mindestens 20 % der Baugrundstücke mit regionstypischen Obstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen und mit standortgerechten Sträuchern (Artenauswahl: Roter Hartriegel, Haselnußstrauch, Schlehe, Gemeine Heckenkirsche) oder Obstgehölzen zu unterpflanzen. Je 100 m² sind je 1 Obstbaum als Hochstamm und 15 Sträucher zu setzen. In den Randbereichen ist ein Krautsaum zu entwickeln (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

3.3.1 ORDNUNGSBEREICH B - BEPFLANZUNG DES LÄRMSCHUTZWALLS (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich B ist ein stufig aufgebautes Gehölz anzupflanzen. In der Mitte ist eine Reihe mit Bäumen II. Ordnung zu setzen, denen sich nach außen Sträucher anschließen. Pro 100 m² sind 4 Bäume II. Ordnung und 8 Sträucher zu setzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste A (s. Begründung) zu entnehmen.

3.3.2 BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind standortgerechte Gehölze aus den Pflanzlisten A und C zu pflanzen. Je 100 m² sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher im stufigen Aufbau zu setzen. Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründende Baugrundstücksfläche angerechnet (Artenauswahl Bäume I. Größenordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche; II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

3.3.3 STRASSENBEGRÜNUNG

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume der Pflanzliste B (siehe Begründung) zu pflanzen.

3.4 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die durch entsprechende Symbole im Bebauungsplan gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Junge Obstbäume mit einem Stammdurchmesser < 5 cm können, wenn unvermeidlich, fachgerecht verpflanzt werden. Abgängige Obstbäume sind durch Arten der Pflanzenliste C (s. Begründung) zu ersetzen.