

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen als Reines Wohngebiet. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung.

II) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Garagen sind im Bereich von Bauflächen **2** und **3** nur zulässig in einem der Untergeschosse des Hauptbaukörpers oder als erdüberdeckte Garagen. Im übrigen sind Garagen zulässig gem. LBauO.
2. Als Dach sind zulässig nur Satteldächer mit dunkler Eindeckung (RAL 7010 bis 7030), einer Dachneigung von 24° bis 38° und einer maximalen Traufhöhe gem. Planzeichnung. Drempe bis 80 cm sind zulässig. Dachgauben sind nur zulässig als Einzelgauben bis zu einer max. Breite von 1,20 m. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich; ebenfalls zulässig ist eine giebelseitige Abwalmung.
3. Einfriedungen oberhalb festgesetzter Bauflächen sind nur als Wildzäune zulässig.
4. Die durch Planzeichen festgesetzten relativen Traufhöhen beziehen sich auf Straßenniveau in Mitte der Hausfront. Für absolute wie relative Höhenangaben sind Abweichungen um ± 20 cm zulässig

III) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Für die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume gilt Pflanzenliste III/4. Es ist eine Art / Sorte für die straßenbegleitende Baumreihe auszuwählen.
2. Die Begrünung des als Baufläche festgesetzten Grundstücksanteils hat - über die Festsetzung durch Planzeichen hinaus - zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 200 qm Versiegelung. Zulässig sind nur Bäume gemäß Pflanzenliste III/4.
3. Die privaten Grünflächen sind oberhalb der E-Flächen mindestens hälftig in dauernder Bodenbedeckung durch Einsaat, Staudenpflanzung o.ä. zu halten.
4. Pflanzenliste
 - Acer platanoides - Spitzahorn in Sorten
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn in Sorten
 - Aesculus carnea - Purpurkastanie
 - Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
 - Juglans regia - Walnuß
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde in Sorten
 - Pyrus, Malus, Prunus - Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: StU. 10/12 cm, bei Obsthochstämmen auch StU. 7/8 cm.

5. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. Festsetzung durch Planzeichen mit standortgerechten Obsthochstämmen zu bepflanzen und als Obstwiesenstreifen mit extensiver Unternutzung zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
6. Alle Möglichkeiten zur Versickerung bzw. zum Rückhalt anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Ist trotz Vorhaltung von 50 l Speichervolumen je 1 qm angeschlossener versiegelter Fläche eine vollständige Versickerung / Retention nachweislich nicht möglich, so ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage zu übergeben.
7. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert.

C) HINWEISE

1. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.
2. Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915.
3. Alle Anwesen sind mit vom Bauherrn zu beschaffenden und zu unterhaltenden Druckerhöhungsanlagen auszustatten.