

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB sowie §4, 14 – 22 BauNVO)

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. §4 (1) BauNVO –Allgemeines Wohngebiet–(WA) festgesetzt. Zulässig sind gem § 4(2)Nr. 1 ausschließlich Wohngebäude.
2. Festgesetzt wird offene Bauweise als Einzelhausbebauung, mit höchstens einem Vollgeschoß. Zulässig sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohnhaus.
3. Die höchst zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit §1a u. §9(1) 20 BauGB ist eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (6) LBauO)

1. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30–38 .
Die Dachdeckung ist anthrazitfarben, gem. RAL-Ton 7010 bis 7030 auszuführen.
3. Zulässig sind Dachgauben bis höchstens 1/3 der Dachlänge
4. Drempe (Kniestock) sind zulässig bis höchstens 0,80 m
5. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
Entlang der Grundstücksgrenze ist ein Zaun bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 10, 15 , 20, 25 BauGB)

1. Um die durch Planzeichen für eine Erhaltung festgesetzten Bäume ist ein Wurzelraum von mindestens 20 qm von Versiegelung jeglicher Art freizuhalten
2. Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
3. Für die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen ist eine Auswahl gemäß nachstehender Artenliste zu verwenden:

Bäume:

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Kastanie, (*Aesculus hippocastanum*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Marone (*Castanea sativa*)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten:
z.B.: Winterrambour, Erbachhofer, Hauszweitsche, Walnuß

Sträucher:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Kleinkronige Bäume:

- Spitzahorn, Veredlung, (*Acer plat. 'Columnare Ley'*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Schmalkronige Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigiata'*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Zierapfel (*Malus 'Red Sentinel', 'Whitney Crab' u.a.*)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 – 16

Heister: 2xv, 200 – 250

Sträucher: 2xv, 150 – 200

Obstbäume: Hochstamm StU 8–10

Empfehlungen / Hinweise

1. Im Planbereich verläuft eine 20–kV–Freileitung, die im Zuge der Erschließung des benachbarten Baugebietes 'In der Herrenacht' verlegt wird. Es wurde daher kein Schutzstreifen ausgewiesen.
2. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abzuschleppen, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern, z. B. in begrünten , flachen Mulden. Die Versickerung kann mit Zisterne oder Gartenteich kombiniert werden.