

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen als Allgemeines Wohngebiet.

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

1. Garagen sind zulässig gem. LBauO. An einer gemeinsamen Nachbargrenze errichtete Garagen müssen gleiche Höhenlage, gleiche Bauflucht und gleiche Bauweise einhalten. Garagenflachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.
2. Als Dach sind nur Satteldächer mit dunkler Eindeckung (RAL 7010 bis 7030), einer Dachneigung von 24° bis 28° und einer Traufhöhe von max. 4.50 m über Straßenniveau zulässig. Drempel über 80 cm sind unzulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich. Ebenfalls zulässig ist eine giebelseitige Abwalmung.
3. Flächenversiegelungen auf privatem Grund sind aus gestalterischen Gründen nicht in Ortbeton oder Schwarzdecke zulässig.
4. Die Einfriedung zur freien Landschaft (straßenseitig) ist nur mittels Holzzaun mit senkrechter Lattung oder durch eine Hecke bis max. 1.00 m Höhe zulässig.

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

1. Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume gilt die Pflanzenliste III/3.
2. Die Begrünung des Grundstücks 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/3.

3. 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 7/8 cm.

IV) HINWEISE

1. Alle Möglichkeiten zur Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auszuschöpfen. Für die Anlage von Zufahrten, Wegen und Parkplätzen wird auf § 10(3) LBauO verwiesen.
2. Die Entwässerung ist nicht im freiem Gefälle möglich. Von den Kanalanschlußnehmern sind auf eigene Kosten Hebeanlagen zu errichten und zu unterhalten.
3. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.