

# TEXT - TEIL B

## 1. Gestalterische Festsetzungen

( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 LBO )

- 1.1 Flachdächer sind bis auf die Dächer der Nebengebäude unzulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
- 1.3 Die Dacheindeckung ist in roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen.
- 1.4 Es wird nur Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun, braun oder weiß zugelassen.
- 1.5 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf 0,5 m über Oberkante Gemeindestraße "Am Wiesengrund" (Gradiente) nicht überschritten werden.
- 1.6 Die Baugrundstücke sind wie folgt zu bebauen:  
Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.  
Bauende spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.
- 1.7 Die Bebauung ist mit höchstens 2 Einzelhäusern zugelassen

## 2. Regelung des Wasserabflusses

( § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB )

### Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

Es sind Versickerungsmulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser der Dächer anzulegen und zu begrünen. Eine Zuleitung zu den Versickerungsmulden ist zu erstellen. Es sind wasserdurchlässige Wegmaterialien zu verwenden.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

( § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB )

### 3.1 Dauerhafte Sicherung einer Grünlandbrache

Die gekennzeichnete Fläche ① ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Eine Nutzung oder Pflegemaßnahmen sind nicht zulässig (siehe Begründung Nr.9.2).

### 3.2 Möglichst extensive Nutzung einer privaten Grünfläche (Grünlandbrache)

Die gekennzeichnete Fläche ② ist nach Möglichkeit extensiv zu unterhalten. Die Entwicklung von Röhrichten soll durch Unterlassung der Pflege im Uferbereich gefördert werden. Einer vollständigen Beschattung der Kleingewässer ist dauerhaft entgegenzuwirken (siehe Begründung Nr.9.2).

## 4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

( § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB )

### 4.1 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken

- Die Grundstücke sind zur Straßenseite hin mit geschnittenen Hecken einzufrieden (siehe Begründung Nr.9.2).
- Für freiwachsende Hecken sind ausschließlich bodenständige Laubgehölze zu setzen (siehe Begründung Nr.9.2).

### 4.2 Pflanzgebot für Bäume

Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straße "Am Wiesengrund" sind nur bodenständige Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Je Baum muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben (siehe Begründung Nr.9.2).

### 4.3 Pflanzgebot für Obstgehölze

Je Grundstück sind mindestens 2 Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten (siehe Begründung Nr.9.2).

## 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

( § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB )

Die für das Erhaltungsangebot festgesetzten Gehölze (hier: Einzelbäume, sonstige Gehölze) sind bei Abgang als Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen (siehe Begründung Nr.9.2).

## 6. Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen

( § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB )

In einem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.