

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gestattet nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Die maximale Firsthöhe, bezogen auf die mittlere DHHN-Höhe der Straße darf bei einer Dachneigung $> 15^\circ$ 9,00 m, bei einer Dachneigung $< 15^\circ$ 7,00 m betragen.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Stellplätze, Zufahrten Wege und Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.2 Je 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum (STU 14 - 16 cm) gemäß Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaumhochstamm (STU 10 - 12 cm) gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Außerdem sind je Baugrundstück auf einer Fläche von 15 m² Laubsträucher (60 - 100 cm) gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die gesondert festgesetzte Heckenpflanzung ist hierauf nicht anzurechnen.

2.3 Jeweils mindestens 1 Außenwand von Nebenanlagen und Garagen ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Je lfd. m Außenwand sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen.

2.4 Die in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnete Pflanzfläche ist als baumüberschirmte Hecke anzulegen. Pro m² sind 2 Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Hecke muss aus mindestens 3 verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein. Zusätzlich ist je angefangene 100 m² ein kleinkroniger Laubbaum (STU 12 14 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzfestsetzung 2.2 ist hierauf nicht anzurechnen, sie ist zusätzlich zu den Festsetzungen umzusetzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BbgBO

3.1 Dächer

Im WA 1 sind für Wohn- und Hauptgebäude nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig. Als Dacheindeckung sind im WA 1 für Wohn- und Hauptgebäude nur Beton oder Ziegelformsteine zulässig.

3.2 Fassaden

Im WA 1 sind Fassaden nur als Putz-, Klinker- und Natursteinfassaden zulässig.

3.3 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche und der Jahnstraße sind ansichtsseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und Maschendraht nicht zulässig.

Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung, Pfeiler und Sockel, Sockelhöhe max. 60 cm über der Oberkante Bordstein der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.