

## Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Als Vollgeschosse sind zugelassen:  
Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß  
Dachgeschoß kein Vollgeschoß/Ausbau bis max 90% der Grundfläche möglich
2. Als Höchstmaß gilt OF - Erdgeschoß = 50cm über Oberkante der dem Grundstück nächstliegenden Straßenhöhe.
3. Die Dachneigung ist 30° bis 50°.
4. Als Dachform sind Walm- und Satteldächer zugelassen.
5. Zwischen Anliegerweg C, Fußweg F1 und F2 und Grundstücksgrenze sind keine Zäune als Einfriedung zugelassen.
6. Zwischen Anliegerstraße A, B und Grundstücksgrenze sind Holzzäune bis 0,8m Höhe und/ oder Hecken bis 1,5m hoch als Einfriedung zugelassen

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

#### 1 Öffentliche Grünflächen

Nicht für die Bebauung nutzbare öffentliche Fläche im Innenbereich der Wohnsiedlung sind mit Rasen und Sträuchern (mind. 3xv.) zu gleichen Teilen zu begrünen.

Die zwischen Gleiskörpern und vorhandener Wohnbebauung befindliche Grünfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei auf jeweils 100m<sup>2</sup> ein mittel oder großkroniger Laubbaum (StU mind. 18-20cm) sowie 10 Sträucher (mind. 3xv.) kommen.

#### 2 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern mit einer max. Höhe von 0,8m zu bepflanzen. Entsprechend den Darstellungen im GOP sind außerdem an den vorgesehenen Stellen groß- oder mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von etwa 10m<sup>2</sup> offenzuhalten (Seitenlänge wenigstens 2m). Nach der Anwachszeit der Bäume von ca. 2 Jahren sind die Baumscheiben mit Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen.

#### 3 Gehölzstreifen

Die Flächen entlang des Anschlußgleises ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (mind. 400 Sträucher und im Durchschnitt auf 10 lfm 1 Baum mit einem Mindeststammdurchmesser von 18 - 20 cm.)

#### 4 Vorgärten

In jedem Vorgarten ist mind. ein einheimischer, groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (StU mind. 12 - 14 cm)

#### 5 Hausgärten/ Aussenbereiche (Außerhalb der Baugrenzen)

Diese Bereiche sind mit Sträuchern und Stauden zu gestalten.

#### 6 Überbaubare Grundstücksflächen mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die von der Bebauung freibleibenden privaten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen.

#### 7 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor den Baumaßnahmen abzutragen und in Mieten zu lagern.

Durch verantwortungsbewußten Umgang und sachgemäße Lagerung von Baustoffen sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.

#### 8 Oberflächenbefestigungen

Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten.

Wasserundurchlässige Wegedecken sind nur zulässig wo es der Zweck nachweislich erforderlich macht.

#### 9 Verbleib des Niederschlagwasser

Niederschlagwasser ist von den befestigten öffentlichen und privaten Flächen über die Kanalisation in den Schäfergraben abzuleiten. Es wird zugelassen, daß anfallendes Niederschlagwasser der Dachentwässerungen auf den privaten Grundstücken schadlos verbleibt.

#### 10 Einfriedungen

Zwischen Anliegerweg "C" und Grundstücksvorgartengrenzen sind keine geschnittenen Hecken zugelassen.

Zwischen den Nachbargrundstücken sind Hecken bis 1,50m Höhe bzw. von Hecken umgebende Zäune erlaubt.

Ansonsten sind Holzzäune mit einer max.Höhe von 0,8m oder Hecken bis 1,5m statthaft (einschl. von Hecken umgebende Zäune)

Reine Koniferenhecken sind nicht erlaubt

#### 12 Die Begrünungsmaßnahmen haben im Zuge der Bebauung des Gebietes zu erfolgen und sind zeitlich mit ihnen abzuschließen.