

## Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Demnach werden sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, ausgeschlossen.
2. Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Sträuchern/Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen zu tätigen.

Als Pflanzware sind Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen (2 x v., o. B.) oder Heister mit 1 m bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Für Baumpflanzungen sind Hochstämme 2 x v., o. B. mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Neben Obstbäumen stehen zur Auswahl: Eberesche, Mehlbeere, Elsbeere, Sandbirke, Hainbuche, Mispel, Vogelkirsche und Holzapfel

3. Pro 100 qm neu versiegelte Fläche ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Bepflanzungen im Sinne von 2. können hierbei angerechnet werden.
4. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte.

Unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Für den Fall, dass die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

Der Erdgeschoss-Fertigfußboden muss mindestens die Höhenlage der nächstgelegenen Erschließungsstraße erreichen und darf max. um 0,5 m über der Höhenlage der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt, liegen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und Nebenanlagen (ausgenommen deren Zufahrten) im Sinne des § 12 BauNVO und § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Untergeordnete Nebenanlagen mit einer Größe von bis zu 10 qm können ausnahmsweise in der festgesetzten privaten Grünfläche zugelassen werden.
7. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dächer**

- a) Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmdach- oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Mindestdachneigung der Hauptgebäude beträgt 37 Grad.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten.

- b) Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig.

### **2. Außenwände**

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

### **3. Farbtöne**

Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

### **4. Einfriedungen**

Für die Bepflanzung der Grundstücksränder sind nur standortgerechte Laubgehölze/Hecken vorzusehen.

Abweichend hiervon sind auch Kombinationen aus festen Einfriedungen (bis zu einer maximalen Höhe von 1 m) und standortgerechten Laubgehölzen/Hecken zulässig, bei denen sich die Zäune auf den Grundstücksinnenseiten befinden. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des Hornweges.