

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## (1) FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG GEMÄß § 9, ABS. 1, NR.25 A BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine Hecke anzupflanzen.

Für die Hecke ist eine Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1 Pflanze/m<sup>2</sup> betragen. Als einheimische Sträucher sind insbesondere zulässig: Eingr. Weißdorn, Haselnuß, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Eberesche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne, Hainbuche, Vogelkirsche und Stieleiche.

Innerhalb der in Absatz 1 genannten Fläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Bauten nach Landesrecht nicht zulässig.

## (2) LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR.24 BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes A sind bei Baumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile bis zu Lärmpegelbereich V auszugehen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Bauflächen des Teilgebietes B sind bei Ausbau des Dachgeschosses von zweigeschossigen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist im Sinne der DIN 4109 von einer Einhaltung der Vorgaben für Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile im Lärmpegelbereich III auszugehen.

## (3) NUTZUNG INNERHALB VON SICHTDREIECKEN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR.11 BAUGB

Innerhalb von Sichtdreiecken sind keine baulichen Anlagen oder Anpflanzungen höher als 0,80 m zulässig. Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m sind davon ausgenommen. Bezugsebene ist die Oberfläche der angrenzenden Straßenabschnitte.

Die Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO '90) ist als maßgebliche Fassung anzuwenden.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen. Sie gilt gleichermaßen für Sanierung, Modernisierung und Umbau vorhandener Gebäude sowie für An- und Neubauten.

## 1. DÄCHER

Alle aufgeführten Gebäude müssen geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 32° - 42° aufweisen. Abweichend davon sind bei angebauten Nebengebäuden Dachneigungen von 20° - 42° zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Dachsteinen vorzunehmen. Die Farbwahl hat sich innerhalb des Spektrums der Farben rot, braun, grau, schwarz und deren Mischungen zu orientieren. Sonnenkollektoren und Gründächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

## 2. ANSICHT

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über Geländehöhe herausgebaut werden. Bezugspunkt ist das Niveau der nächsten angrenzenden Straßenoberfläche.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.