

TEXT TEIL B

B-Plan 23 - Teil 2 Ursprungsplan

Gestalterische Festsetzung:

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO)

1. DREMPEL sind unzulässig.
2. Die Außenwände der Gebäude in der Straße "Sandberg" und westlich der Straße "Nüssauer Weg" sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk herzustellen.
3. Die Außenwände der Gebäude östlich der Straße "Nüssauer Weg" können auch in Holz hergestellt werden.
4. Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in gleichem Material wie das zugehörige Wohngebäude zu errichten oder mit Holz zu verschalen.
5. Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
6. Die Dachneigung der Gebäude in der Straße "Sandberg" und westlich der Straße "Nüssauer Weg" muß zwischen 35 und 51 Grad betragen.
7. Die Dachneigung der Gebäude östlich der Straße "Nüssauer Weg" muß zwischen 28 und 51 Grad betragen.
8. Die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebenanlagen muß zwischen 25 und 51 Grad betragen oder ist als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.
9. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Beton- oder Tonpfannen zu decken.
10. Die Einfriedung der Grundstücke zur Straßenfront darf maximal eine Höhe von 1,25 m betragen. Zu verwenden sind Hecken.

Nebenanlagen:

(Gemäß §§ 14 und 23 BauNVO)

11. Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Grünordnerische Festsetzung:

12. Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.
13. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung von Flächen notwendig ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z. B. Schotterrassen, Pflasterraser, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke). Dieses gilt für:
 - PKW-Stellplätze
 - Garagenzufahrt (als Spuren)
 - Zuwegung.
14. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze am "Nüssauer Weg" bzw. im Wendehammer "Sandberg" sind 3 Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

13. Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dieses wegen der Art der Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung von Flächen notwendig ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z. B. Schotterrasen, Pflasterraser, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke). Dieses gilt für:
 - PKW-Stellplätze
 - Garagenzufahrt (als Spuren)
 - Zuwegung.
14. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze am "Nüssauer Weg" bzw. im Wendehammer "Sandberg" sind 3 Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Baumscheiben der Straßenbäume sind der Spontanbesiedlung zu überlassen.
15. Zur Anlage von Gehölzbeständen ist je Quadratmeter ein einheimischer, standortgerechter Strauch (Schlehe, Holunder, Himbeere, Brombeere, Hundsrose, Sanddorn, Weißdorn) bzw. Laubbaum (Weide, Birke, Eiche, Traubenkirsche, Eberesche) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung erfolgt auf privaten Grundstücken.
16. Die öffentlichen Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, wenn Pflege erforderlich ist, so sind die Flächen extensiv zu pflegen.
17. Der vorhandene Knick ist zu erhalten und gemäß § 15 b LNatSchG zu pflegen.
18. Entlang des Knickes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Pufferzone zwischen Knick und den Grundstücken in einer Breite von 5,00 m als Krautsaum zu entwickeln, sie sind der Sukzession zu überlassen.

Im Bereich, in denen im Westen und Osten Gehölzpflanzungen festgesetzt sind (teilweise Punkt 13) sind diese in der Pufferzone bis an den Knick zu setzen (zweimal 5,00 x 5,00 m). Die Fläche der Pufferzone einschl. Gehölzpflanzungen sind auf öffentlichen Flächen festgesetzt.
19. In der Verlängerung der Straße "Sandberg" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Sukzession zu überlassen. Diese Maßnahmen sind auf öffentlichen Flächen festgesetzt.