

## TEIL B TEXT

### 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

#### 1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

#### 1.20 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des Geländes nicht überschreiten.

#### 1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch mit Flachdächern, zulässig.

#### 1.40 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazit und schwarzen Dachpfannen zulässig.

### 2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrangkitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 3.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

#### 3.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

3.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität H., 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden (Pflanzenliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung).

3.12 Bei Knickneuanlagen sind Knickwälle in einer Höhe von 0,8-1,0 m und einer Breite von 2,5-3,0 m herzustellen. Die Knicks sind zweireihig anzulegen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen soll 0,75 m betragen. Ein dauerhafter Wildverbisschutz ist zu gewährleisten. Es sind Gehölzarten und Qualitäten nach Maßgabe des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zu verwenden.

3.13 An dem in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten ist ein hochstämmiger Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Im Kronenbereich des Baumes ist eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

3.14 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in der Mindestqualität H., 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

#### 3.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

#### 3.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen. Dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.

### 4.00 Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.