

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zugelassen:
  - Wohngebäude und entsprechende Nutzgärten
  - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf
  - Untergeordnete Nebenanlagen:
    - . Abstell- und Gartengerätehäuser (max. 5 m<sup>2</sup>)
    - . Gewächshäuser (max. 15 m<sup>2</sup>)
    - . Gartenpavillons (max. 10 m<sup>2</sup>)
2. In den Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB festgesetzten Flächen ist nur die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen zulässig.  
Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume	: Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Weiß-Birke
	Fraxinus exelsior	gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher	: Cornus sanguinea	echter Hartriegel
	Corylus avellana	Wald-Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Ribes alpinum	Johannisbeere
	Sambucus nigra	Holunder
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Symphoricarpos albus	gemeine Schneebeere
Kletterpflanzen	: Hedera Helix	gemeiner Efeu
	Parthenocissus	wilder Wein
	Clematis	Waldrebe
	Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

## Weitere Festsetzungen:

- Die vorhandene Pflanzfläche entlang der Friedhofsmauer (ca. 500 m<sup>2</sup>) ist zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.
- Entlang der Plangebietsgrenze sind Pflanzstreifen von 3,0 m Breite (ca. 350 m<sup>2</sup>) anzulegen.
- Innerhalb der Pflanzstreifen (freiwachsende Hecke) sind 20, im Parkplatzbereich 3 Bäume zu pflanzen.
- Mit Ausnahme des Parkplatzbereichs sind alle Pflanzflächen den privaten Nutzern zuzuordnen.
- Die nach Abzug der Flächen für Gebäude und Nebenanlagen, Straße, Parkfläche und Andienungsflächen verbleibende Fläche ist als Vegetationsfläche auszuführen.
- Um den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, ist das Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich (ca. 550 m<sup>2</sup>) abzuleiten.
- Das Regenwasser der Dachentwässerung ist am anfallenden Ort zu versickern bzw. aufzufangen und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
- Erschließungsstraße und Parkplatz sind aus sickerfähigem Aufbau (Betonpflaster mit ungebundenem Unterbau), Fugenbreite ca. 1 cm, herzustellen; Sickerfähigkeit ca. 20 %.
- Der gesicherte Oberboden ist innerhalb des Plangebietes zu lagern.
- Für die Gebäudeheizung und WW-Bereitung sind vorzugsweise immissionsarme Energieträger (Öl, Gas) zu verwenden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung)

### - Fassadengestaltung:

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen (Imitatoren) nicht zulässig.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste).

### - Dachgestaltung:

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur 38 - 45° gegenüber der Horizontalen betragen.

Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.

Als Dacheindeckung sind nur rote Ziegel- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Das Anbringen von Solarelementen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

### - Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird mit max. 3,6 m m. Ü. OK Terrain festgesetzt.

### - Einfriedungen:

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig.