

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 Abs.1 LBO)

### 2.1 AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Die Dächer sind als Satteldächer mit der Dachneigung von  $30^\circ \pm 10\%$  auszuführen. Flachdachgaragen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn auf den angrenzenden Grundstücken bereits Flachdachgaragen vorhanden sind.
- Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Dachlänge zulässig.
- Die Dacheindeckung hat mit rotbraunen kleinformatigen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
- Die Fassaden sind zu verputzen, teilweise Außenwandverkleidungen aus Holz sind zulässig.
- Sichtschutzwände sind nur in Holz zugelassen.
- Am Nordrand der Bebauung sind gemäß Planeintrag Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Entsprechend der Angabe der Schallschutzklasse für Fenster sind Lärmschutzfenster auszuführen. Liegt der Mittelungspegel über 45 dB(A) an der Gebäudekante, sind die Räume an der Nordseite künstlich zu belüften oder die Belüftung von der lärmabgewandten Seite vorzunehmen. Die Lärmschutzwände am Nordrand der Bebauung (gemäß Planeintrag) sind als Palisadenwand mit Rundhölzern, Durchmesser 16 bis 20 cm, oder alternativ als Backsteinmauerwerk mit Ziegeldeckung in der Höhe bis 50 cm unter Dachtraufe auszuführen.

### 2.2 ANTENNEN

- für jedes Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

### 2.3 FREILEITUNGEN

- Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

### 2.4 PRIVATE ZUFAHRTEN, STELLPLATZE

- Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Pflasterbelag herzustellen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

### 2.5 GESTALTUNG DER PLATZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN, DER VORGÄRTEN (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

- Abfallbehälter im Freien sind gegen Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen. Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Lageplan als Strauchhecken mit einer Höhe von maximal 1,20 m, im Bereich der Sichtdreiecke von maximal 0,70 m, mit eingewachsenem Maschendrahtzaun in einer Entfernung von 0,50 m zur Grenze zu errichten. Betonpfosten sind nicht zulässig, der Zaun muß im Endzustand von der Hecke überwachsen sein.

Als Heckenpflanzen werden vorgeschlagen:  
Fünffingerkraut, Berberitzen, Wildrosen, immergrüne  
Heckenbüsche.

- Vor den Garagenzufahrten und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeglicher Art unzulässig.
- Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen so durchgeführt werden, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig geändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- Sofern nicht durch besondere Kennzeichnung festgesetzt, sind zwischen den Vorgärten und den öffentlichen Verkehrsflächen keinerlei Einfriedigungen zulässig. Diese Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Diese Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot sind freiwachsende Sträucher zu pflanzen.  
Folgende Gehölze werden vorgeschlagen:  
Haselnuß, Feuerdorn, Hainbuche, Liguster, Mahonie, Spirea, Forsythie, Wildrosen.
- Auf den Standorten für zu pflanzende Einzelbäume sind großkronige einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann um ca. 5,0 m gegenüber der Eintragung geändert werden.  
Vorgeschlagen werden folgende Baumarten:  
1 Bergahorn, 2 Schwarzerle, 3 Birke, 4 Esche, 5 Walnuß, 6 Mostbirne, 7 Waldkiefer, 8 Stieleiche, 9 Weide, 10 Mehlbeere, 11 Vogelbeere, 12 Winterlinde, 13 Bergulme.  
Die mit Kreuz im Kreis dargestellten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten.
- Die im Plan angeordneten Lärmschutzwände sind beidseitig zu bepflanzen.