

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 35° bis 45° auszuführen.
- Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in der Summe bis 1/3 der Dachlänge zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen mit einer maximalen Breite von drei Dachsparrenabständen möglich.
- 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.

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, Stellplätze

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

2.5 Gestaltung der Plätze 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, Hainbuche.

Das Anpflanzen einer frei wachsenden Hecke ist auch zulässig.

Ausnahme: Im Bereich von Sichtfeldern dürfen nur Pflanzen bis maximal 0,70 m Höhe verwendet werden:
Potentilla - Fünffingerkraut, Berberis candidula - immergrüne Berberitze, Mahonia aquifolium - Mahonie, Rosa nitida - Glanzrose, Symphoricarpos Hancock - Korallenbeere u. ä.

Nicht zulässig für Heckenpflanzen sind:

Thuja - Lebensbaum
Chamaecyparis - Zypressenart
Juniperus - Wacholderarten

- Vor den Garagenzufahrten und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeglicher Art unzulässig.
- Die Garagenzufahrten und Pflasterflächen sind in Verbundstein oder Pflaster herzustellen; Makadam ist nicht zulässig.
- 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, Sanddorn, Hainbuche, Liguster, Spirea, Forsythie, Wildrosen, Schneeball, Knorpelkirsche, Pfaffenhütchen.
- 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:
Bergahorn, Schwarzerle, Birke, Esche, Walnuß, Waldkiefer, Stieleiche, Weide, Mehlbeere, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme, Erle.
- Im gekennzeichneten Bereich, mit Pflicht zur Anpflanzung und Erhaltung einer frei wachsenden Hecke, sind die Pflanzen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Anpflanzung in einer Entfernung von 1 m von der Grenze ein Maschendrahtzaun von max. 1 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muß von der Hecke im Endzustand überwachsen sein.
Folgende Gehölze sind zu pflanzen:
Haselnuß, Sanddorn, Liguster, Spirea, Forsythie, Schneeball, Knorpelkirschen, Pfaffenhütchen.
- 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.