

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauliche Nutzung:

1. Art der baulichen Nutzung: siehe Einschriebe im Plan
2. Ausnahmen: alle Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO): allgemein zugelassen, Gebäude jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO):
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
5. Vollgeschosse (§ 18 BauNVO): max. II
6. Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise
7. überbaubare Grundstücksflächen: Festlegung durch Baugrenzen, im übrigen Abstände nach §§ 17-19 LBauO; läßt die Festsetzung der Baugrenzen die Ausnutzung der zulässigen GRZ nicht zu, dürfen Nebengebäude ausnahmsweise auch über die rückwärtige Baugrenze hinaus errichtet werden.
8. Stellung der baulichen Anlagen: siehe Eintragungen im Plan
9. Stellplätze und Garagen: mind. 1 Garage und/oder Stellplatz je Wohnung auf jedem Baugrundstück; Stellung der Garagen nach Planeintragung, Ausnahme möglich bei Anordnung nach § 17 (7) LBauO, Mindeststraßenabstand 6,00 m. Garagen innerhalb der Wohngebäude nur zulässig, wenn OK Garagenfußboden max. 0,50 m unter OK Bordstein.
10. Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - a) Wohngebäude: OK Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m über Bordstein-OK in Höhe des Eingangs bzw. 0,15 m über vorh. Gelände an ungünstigster Stelle (bei starker Hangneigung oder weitem Straßenabstand);
 - b) Garagen: OK Fußboden max. 1,30 m über bzw. unter Bordstein-OK.
11. Größe der Baugrundstücke: (bei Teilungen)
Mindestgröße: 600 m²
Mindestbreite: 22 m
Mindesttiefe: 22 m
12. Geh-, Fahr-, Leitungsrechte: 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen und Trafo gemäß Planeintragung
13. Böschungen, Stützmauern: Die Flächen für die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Böschungen (Anschnitte und Aufschüttungen) oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen.
14. Sonstige Festsetzungen: Im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen sichtbehindernde Anlagen (Einfriedungen, Bauten, Lagerungen, Bepflanzungen) über 0,70 m Höhe nicht erstellt oder unterhalten werden, ausgenommen Hochstämme, wenn die Kronenunterkante mind. 2,00 m über Gelände liegt.
15. Ver- und Entsorgungsanlagen: Bis zur Erstellung einer zentralen Kläranlage sind private Kleinkläreinrichtungen zu erstellen und zu unterhalten.

B. Gestaltungsvorschriften:

1. Firstrichtung: siehe Eintragung im Plan; Drehung um 90° in Härtefällen oder aus Gründen besonderer Gestaltung durch Befreiung möglich.
2. Dachform, Dachneigung: Sattel- oder Walmdach, 25 - 40°; Garagen ausnahmsweise mit Flachdach.
3. Dacheindeckung: Ziegel, Schiefer; bei Kunstschiefer Platten mit Bogenschnitt verwenden.
4. Drempe: nur bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,50m hoch zugelassen.
5. Fassaden: Verwendung von Putz, Klinkern, Holz, Schiefer oder vergleichbarem Material; keine Kunststoff- oder Leichtmetallfassaden, keine Fliesenumrahmungen zu verwenden.
6. Einfriedungen: Holzzäune, Laubhecken, Naturstein- oder Klinkermauern.
7. Anschüttungen: Verlorenes Mauerwerk unterhalb des Kellerbodens ist durch Anschüttung zu verdecken. Entstehende Böschungen sind flach ausziehen.

C. Grünordnung:

1. Pflanzbindung: Die vorhandenen Gehölzbestände sind so weit wie möglich zu erhalten.
2. Öffentliche Grünflächen: Die im Flurbereinigungsverfahren hergestellten Bodenschutzanlagen - Windschutzpflanzungen - sind ordnungsgemäß zu unterhalten. Der Kinderspielplatz ist gemäß einem bei der Einrichtung aufzustellenden besonderen Bepflanzungsplan mit heimischen Laubgehölzen (Hochstämme und Sträucher) zu bepflanzen. Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Grundstücke mittels der Bepflanzung in die umgebende Landschaft einzubinden. Je 100 m² Freifläche ist mind. 1 hochstämmiger Baum (Obstbäume oder heimische Laubgehölze) zu pflanzen.
3. Private Grünflächen: