

## Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXX/96

1. Es werden 5 eingeschossige Wohngebäude errichtet.
2. Die Gebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Dachziegeln. Die Dachneigung beträgt 30° bis 40°. Alle Dachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Dachneigungen haben. Nebenfirstrichtungen sind nicht zulässig.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
4. Die Traufhöhen darf bis 4,50 m über Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche betragen.
5. Einzeln stehende Garagen sind nicht zulässig.
6. Außenwände sind als hellverklinkerte oder hellverputzte Mauerwerksflächen herzustellen. Teilflächen von Fassaden können mit Holz verkleidet werden.
7. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 30 cm der mittleren Geländehöhe betragen.
8. Die Gebäudegrundfläche beträgt maximal 180 m<sup>2</sup>.
9. Die Installation von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
10. Das natürliche Geländeprofil ist bei der Höhenfestsetzung der Gebäude, Nebenanlagen und Befestigungen zu erhalten. Die Schmutz- und Regenwasserableitung ist an die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Anschlusspunkte anzubinden.
11. Es wird keine Einfriedung zwischen Straße und Gebäude errichtet.
12. Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz angeschlossen.
13. Die Grundstücksgrenzen, außer denen im Pkt. 11 genannten, sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen.
14. Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind alle Befestigungen (Mischverkehrsflächen, Fuß- und Radweg, Stellflächen, Zufahrten) in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
15. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als extensives Grünland auf feuchtem Standort und extensives artenreiches Grünland auf frischem Standort entwickelt.
16. Auf den Flächen werden Biozide und kein Dünger eingesetzt.
17. für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Baumarten und -qualitäten zu verwenden:

### Bäume:

mind. 18/20 cm SU  
3 x verpflanzt mit Drahtballen  
Betula pubescens  
Carpinus tremula  
Populus tremula  
Quercus petraea  
Salix alba  
Sorbus aucuparia  
Ulmus laevis

### Sträucher:

mind. 60 – 100 cm Höhe  
Euonymus europaeus  
Rhamnus frangula  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Prunus spinosa  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Sambucus nigra