

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.1. BAUWEISE:

0.1.1. Im GE1 bis GE4 und (GE)5 bis (GE)8 offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

2300 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN:

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung und im Abstand von 2 m zur Grenze errichtet werden.

Zaunhöhe: 1,80 m einschließlich Betonsockel über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Bei Nebengebäuden bis 3,0 m Traufhöhe kann die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüberhinaus ist der Grenzanbau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE:

Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen. Großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern (z. B. aneinandergesetzte Pultdächer etc.).

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 und 3 jeweils die Ziffern 1 und 2.

Dachform: Zugelassen sind:
bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden Satteldach 32 - 38°
bei Betriebsgebäuden Satteldach, Flachdach oder Sheddach Dachneigung mindestens 8°

Dachdeckung: bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot
bei Betriebsgebäuden alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot

Fassadengestaltung:

bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden: Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke

bei Betriebsgebäuden:

Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidung und platierte Stahl- oder Alu-Bleche

unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

Wandhöhe: max. 5,0 m ab festgesetzter Geländeoberkante.

Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepaßt werden.

0.7. LAGERPLÄTZE:

Lagerplätze als selbständige Anlagen oder mit mehr als 50 % der Betriebsfläche sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BEPFLANZUNG:

- 0.8.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 500 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.
- 0.8.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen.
Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 0.8.3. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte auf einem ca. 3,0 m bis 5,0 m breiten Grünstreifen entlang der westlichen Baugebietsgrenze eine lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.
- 0.8.4. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt VI) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.
- 0.8.5. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:
- | | |
|------------|----------------|
| Großbäume | über 15 m Höhe |
| Kleinbäume | bis 15 m Höhe |
| Gehölze | über 4 m Höhe |
| Gehölze | bis 4 m Höhe |
- 0.8.6. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 0.8.7. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.
- 0.8.8. Sicherstellung des Pflanzraumes
- | | | |
|----------------------------|------------|--------------------|
| Oberbodenbedarf: Großbäume | Baumgruben | 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume | Baumgruben | 150 x 150 x 80 cm |
| Sträucher | Auftrag | 40 cm |
| Rasen | Auftrag | 25 cm |
- 0.8.9. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.
- 0.8.10. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 0.8.11. An anbaufreien Außenwänden, die den baulichen Endzustand darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spaliere zur besseren Eingrünung der Gebäude vorzusehen (siehe Pkt. VI) der Begründung).

0.9. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Kfz-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Mineralbetondecke).

0.10. REGENRÜCKHALTUNG:

Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Teichen oder Zisternen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren

(GE) 8

2950 qm

(GE) 7

2350 qm

GE 1

GRZ	GFZ
0.8	1.2

W.H.	0
5.0 m	

5030 qm

(GE) 6

2910 qm

133

(GE) 5

2300 qm

GE 2

GRZ	GFZ
0.8	1.2

W.H.	0
5.0 m	

14950 qm

132

Deutronic-Str

GE 4

GRZ	GFZ
0.8	1.2

W.H.	0
5.0 m	

5500 qm

133

GE 3

GRZ	GFZ
0.8	1.2

W.H.	0
5.0 m	

3950 qm

133/3

best. DN 1200

Teich wird nach Inbetriebnahme der neuen Kläranlage umfunktioniert.

best. Klärteich wird nach Inbetriebnahme der neuen Kläranlage in Regenrückhaltebecken umfunktioniert.

455

158

133/4

Aichbach