

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
- Bauliche Anlagen dürfen das im jeweiligen Baugebiet festgesetzte Höchstmaß für die Firsthöhe (FH) gemessen in m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe des natürlich gewachsenen Bodens am höchsten Punkt des von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländes.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB
- 2.1. Auf den Baugrundstücken ist für 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Artenliste (siehe Anlage zur Begründung) als Ausgleich für die Versiegelung zu pflanzen und im Falle des Abganges zu ersetzen.  
Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des Bauvorhabens herzustellen und durch die Baubehörde abzunehmen.
- 2.2. Flächen für das Abstellen von 4 und mehr Kraftfahrzeugen sind durchgehend mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke zu umpflanzen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Hecke auf max. 10% ihrer Länge unterbrochen werden. Zusätzlich ist je 10 m Heckenlänge ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 2.3. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
- 2.4. Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 10 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mindestens 7 strauchartige Laubgehölze wie
- |            |                    |
|------------|--------------------|
| Feldahorn  | (Acer campestre)   |
| Hainbuche  | (Carpinus betulus) |
| Schlehe    | (Prunus spinosa)   |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel      | (Corylus avellana) |
- sowie Obsthochstämme anzupflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen; auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens drei verschiedene Arten der Baum- sowie strauchartigen Gehölzliste zu pflanzen.
- 2.5. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens 1 Laubbaum je 20 m Straßenlänge zu pflanzen.
3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
- Auf von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind jegliche sichtbehindernden Nutzungen oberhalb einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnkante unzulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 Geltungsbereich
- Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Papenberge“.
- § 2 Form und Neigung der Dächer
- Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit symmetrisch geneigten Dachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur 15° bis 50° betragen.
- § 3 Farbe der Dächer
- Die Farbe für die Dachdeckungen kann frei gewählt werden. Eine natürliche Dachbegrünung ist zulässig.
- § 4 Einfriedungen
- Die Art der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen kann bis