

**Begründung zum Vorhaben- und
Erschließungsplan**

"Asterweg / Lilienweg"

Stadt Burg

Sachsen-Anhalt

27. 04. 1994

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3. Bestand

- 3.1 Lage des Plangebietes
- 3.2 Geltungsbereich
- 3.3 übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Situation

4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5. Erschließung und Versorgung

- 5.1 Verkehrliche Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Begründung der Festsetzungen / Inhalt der Planung

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise, Baugrenze und Gebäudestellung
- 6.4 Verkehrsflächen und Stellplätze
- 6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen/Grünflächen und Anpflanzungen
- 6.6 Gestaltung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Auswirkungen der Planungen

- 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 7.2 Auswirkungen auf die Umgebung
- 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr
- 7.4 Flächenbilanz

8. Durchführung der Planung

9. Textliche Festsetzungen

10. Anlage Regelprofil Neue Erschließungsstraße

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2191), (geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990), zuletzt geändert durch Artikel I und II des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466);

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466);

in Verbindung mit der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990;

sowie die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Oktober 1990.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das geplante Vorhaben, die Wohnbebauung Asterweg / Lilienweg" kann zur Zeit nach den §§ 34 oder 35 BauGB nicht zugelassen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist zum Zweck der Schaffung von Wohnraum dringlich und entspricht somit den Anforderungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Planung und der Durchführung einschließlich der Kosten für die notwendige Erschließung. Alle weiteren Abstimmungen sind in dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Asterweg / Lilienweg" geregelt.

Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Der "Asterweg" befindet sich in Besitz der Gemeinde. Die zu bildenden Grundstücke, Baugrundstücke sowie die Fortsetzung des Lilienweges, sind durch Vermessung und Teilung des Flurstücks 1826/54 zu bilden. Dieses Flurstück ist ein gemeindeeigenes Flurstück und wird dem Vorhabenträger in Teilen verkauft (Baugrundstücke) und im Bereich der als öffentliche Fläche vorgesehenen Teile für die Zeit zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Weitergehende Einzelheiten werden in einem abzuschließendem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens sind somit gegeben.

3. Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines Siedlungsgebietes der Stadt Burg. Die vorhandene Situation im Bereich wird geprägt durch Einfamilienhausbebauung, in Teilen sind auch Doppelhäuser, besonders im Veilchenweg, vertreten.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird folgend begrenzt:

- im Westen durch die Verlängerung des Asterweges
- im Norden durch den vorhandenen Tulpenweg
- im Osten durch die Verlängerung des Lilienweges
- im Süden durch die Verlängerung des Veilchenweges.

Im einzelnen liegen folgende Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

1811/54 1812/54 1816/54 1817/54 1826/54 in Teilen

Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes entstehen durch Teilung aus dem Grundstück 1826/54 neu. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 480 qm.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 8065 qm.

3.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg ist der geplante räumliche Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan in die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg in diesem Bereich.

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich somit in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

4. Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

- Schaffung von Wohnraum
- Beitrag zur Beseitigung des Mangels an erschlossenen Baugrundstücken für Ein oder Zweifamilienhäuser in der Stadt Burg
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Planung.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt durch die Anbindung an die bestehenden Straßen im Gebiet, dem Asterweg, dem Lilienweg, dem Veilchenweg und dem Tulpenweg. Dabei wird der Charakter der Straßen aufgegriffen. Die Anliegerstraßen im Gebiet sind in Verlängerung des Asterweges, des Lilienweges, des Veilchenweges und des Tulpenweges herzustellen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist ohne übergeordnete Maßnahmen gesichert. Dabei sind die erforderlichen Maßnahmen mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die MAWAG, die Stromversorgung erfolgt durch die EMAG.

Die Versorgung mit Erdgas wird bei entsprechender Anzahl von Abnehmern durch die Stadtwerke Burg gesichert.

Die Wasserentsorgung wird mit 2 Systemen erfolgen. Das Schmutzwasser wird über neu zu bauende Sammelkanäle in die bestehende Kanalisationen im vorhandenen Straßennetz abgesichert.

Im Asterweg sind die Abwasserleitungen und die Regenwasserleitungen schon vorhanden.

Das Oberflächenwasser wird in zu erstellende Regenwassersammler geleitet und in die bestehenden Regenwasserleitungen abgegeben.

Die Müllentsorgung erfolgt durch das durch den Landkreis Burg beauftragte Unternehmen.

Die Versorgung mit Fernmeldekapazitäten erfolgt durch die TELEKOM.

6. Begründung der Festsetzungen/Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben umfaßt ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden. Daher wird das Gebiet als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Umgebung hat diese Festsetzung erfordert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Diese Festsetzung entspricht genau den Zielen der Stadtentwicklung für den Bereich, nämlich die Sicherung von hochwertiger Wohnqualität.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebauliche Integration in die die Umgebung prägende Bebauung zu gewährleisten, wird die Geschossigkeit des Gebietes auf ein Vollgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoß begrenzt.

Aus gleichem Grund wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,8 als Obergrenzen festgelegt. Dazu kommt, daß durch die Festsetzung der Grundflächenzahl die Möglichkeit besteht, direkt auf die Versiegelung von Bodenflächen Einfluß zu nehmen.

Aus Rücksicht auf die Höhenentwicklung im Gebiet und auch den Auswirkungen des anstehenden hohen Grundwasserstandes ist die Festsetzung der max. Traufhöhen und der max. Giebelhöhen getroffen worden. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind im geringen Umfang zulässig, da hier keine unnötigen Zwänge für den Bauherren geschaffen werden sollen und die Ausnahme grundsätzlich nur einen sehr geringen Spielraum der Abweichung von den getroffenen Festsetzungen zuläßt.

6.3 Bauweise, Baugrenze, Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Entsprechend dem beabsichtigten Charakter der Wohnbebauung ist die Bauweise innerhalb des Gebietes mit "offener Bauweise" festgesetzt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wird eine Gliederung des Gebietes erreicht, die eine große Variationsmöglichkeit bei der Anordnung der Gebäude sicherstellt.

6.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Regelprofile der neuen Erschließungsstraßen sind Teil der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage).

Das Straßenprofil wurde so gewählt, daß durch den zur Verfügung stehenden öffentlichen Straßenraum alle anfallenden Verkehre bewältigt werden. Die Fahrbahnbreite von 4,50 m ist ausreichend bemessen, sodaß Begegnungsverkehre Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (> 30 km/h) ohne Ausweichmanöver möglich sind.

Der öffentliche Raum wird durch den im Lilienweg zwischen Gehweg und Fahrbahn liegenden Grünstreifen räumlich und funktionell gegliedert. Dieser Grünstreifen soll die öffentliche Begrünung (Flächengrün und Baumbepflanzungen) aufnehmen. Dieser Grünstreifen sollte nur durch die notwendigen Grundstückszufahrten durchbrochen werden.

Im Verlauf des Veilchenweges und des Asterweges wird der Grünstreifen an die privaten Grundstücksgrenzen angelegt, da das Gebiet grundsätzlich nur einen einseitigen Gehwegverlauf hat.

Der Fußweg in der Verlängerung des Veilchenweges wird noch durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen/Grünflächen und Anpflanzungen

Der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird in nicht unbedeutenden Teilen durch landschaftsplanerische Festsetzungen geprägt. Die Festlegung, daß die nicht überbaubaren Bereiche in Teilen gärtnerisch anzulegen sind, resultiert aus dem Gedanken, daß auch im inneren Bereich des Gebietes eine Vielfalt und verschiedene Möglichkeiten der Gestaltung auszuschöpfen sind.

Durch die Festlegung, daß Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen Hauszugänge und Freisitze nur mit wassergebundener Decke oder in Sand verlegtem Pflaster angelegt werden dürfen, soll die Versiegelung von offener Bodenfläche minimiert werden.

Die festgelegte Baumart für die Bepflanzung im öffentlichen Raum ist aus dem Grund mit der Baumart "Winterlinde" erfolgt, da Untersuchungen ergeben haben, daß die Linde in der Umgebung von Burg eine oft vertretene Baumart ist. Die Auswahl der Sorte Winterlinde (Sorte cordata 'Rancho') hat den Hintergrund, daß durch die Begrenztheit des zur Verfügung stehenden Raumes eine kleinere Wuchsform für das Gebiet auszuwählen war. Dadurch wird eine ausgewogene Gestaltung des öffentlichen Raumes gewährleistet.

Die Benennung der zeitlichen Frist für die Beendigung dieser Baumpflanzungsmaßnahmen soll gewährleisten, daß nach Beendigung der Baumaßnahmen die Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgt und somit schnellstens eine gestalterische Wirkung erfolgt und auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen damit gesichert werden.

Die Minimierung der Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m soll die Erschließung der Grundstücke optimieren und die Versiegelung der offenen Bodenfläche minimieren.

Die gärtnerisch genutzten Bereiche sollen mit mindestens 1 malus oder prunus bepflanzt werden, damit der hintere Bereich der Grundstücke einen Bereich bildet, der ebenfalls durch Bewuchs und Bepflanzung gestaltet wird.

6.6 Gestaltung/bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Gestaltungssatzung hat die Aufgabe, die Einfriedungen, die Gestaltung im Bereich der Dächer, der Fassaden und der Garagen zu regeln.

Aufgabe dieser Gestaltungssatzung soll es sein, durch ihre präzisierenden Inhalte dem Gebiet einen eigenen Charakter zu geben und somit die Entstehung eines neuen Siedlungsabschnitts auch durch Gestaltungsmaßnahmen zu dokumentieren.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im wesentlichen in der Versiegelung von Bodenfläche für die Bebauung und die Erschließung zu sehen. Die Neuordnung des Gebietes erfolgt mit Orientierung an der vorhandenen Substanz und schließt den Siedlungsraum der "Ameisensiedlung" ab. Es entsteht ein neuer Gebietsrand. Die Entwicklung im Bereich wird durch die Führung der Erschließungsflächen mit dieser Maßnahme beendet. Als städtebauliches Ziel für die weitere Entwicklung ist die Schließung der Lücke zwischen neuem Gebietsrand und der bestehenden Fliegersiedlung (Siedlung Ost) zu sehen.

7.1.1 Bestand

Der Bestand im beplanten Bereich ist geprägt durch einen große Sukzessionsfläche auf der alle typischen Vertreter von Erstsiedlerpflanzen vorhanden sind. Die Bodenoberfläche zeigt Schäden durch Verdichtung, die wahrscheinlich durch die Nutzung als Baustellenzwischenlager herrühren. Im Gebiet sind auch Reste von Betonfertigteilen vorhanden, die im Gelände verstreut liegen und zu beseitigen sind.

Baum- und/oder Heckenbewuchs ist im Bereich nicht vorhanden.

7.1.2 Beschreibung des Eingriffs

Der vorzunehmende Eingriff in die Natur und Landschaft besteht vorrangig in der Versiegelung von Bodenfläche. Diese Fläche setzt sich zusammen aus der Grundfläche der Gebäude und der Fläche für die Erschließungsstraßen und den Gehweg.

Für die zu errichtenden Gebäude incl. Nebenanlagen werden ca. 1515 qm und für die Erschließung ca. 2955 qm versiegelt. Insgesamt also werden 4470 qm offene Bodenfläche verschlossen. Das entspricht bei einer Gesamtfläche von ca. 6855 qm einem Versiegelungsgrad von 65 v.H.. Es können also ca. 35 v.H. der Gesamtfläche für die Begrünung im privaten und im öffentlichen Bereich genutzt werden.

Die durch die Versiegelung verstärkt entstehenden Oberflächenwässer werden in der zentralen Regenwassersammlung erfaßt und über das Kanalnetz im Durchfluß der Ihle innerhalb des Stadtgebietes in die Ihle eingeleitet. Die besonderen Gegebenheiten im Aufbau des Baugrundes, bindige Schichten und Schichtenwasser in Oberbodennähe, lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu. Durch diese Besonderheiten im Baugrund ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ohnehin sehr niedrig. Deshalb ist die Ableitung der Oberflächenwässer als mögliche Variante vertretbar.

Da im Bereich kein schützenswerter Pflanzenbewuchs vorhanden ist, kann die Bewertung des Eingriffs zu diesem Punkt ausbleiben.

7.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen betreffen den öffentlichen als auch den privaten Raum des beplanten Bereiches.

Im öffentlichen Raum wird vorrangig das Straßenbegleitgrün realisiert. Es werden Festsetzungen über die im öffentlichen Raum anzupflanzenden Bäume getroffen und die Begrünung der Oberfläche geregelt.

Die im Bereich zu pflanzenden Winterlinden dienen sowohl als Schatten-spender und vermindern dadurch die Erwärmung der Straßenflächen, die direkten Einfluß auf den Wasserhaushalt des Kleingebietes hat, als auch als Kleinlebensraum für Insekten und Vogelarten, die bei Ausbildung der Kronenbereiche Lebensräume und Nistmöglichkeiten finden. Die Auswahl der Winterlinde erfolgte aufgrund der Tatsache, daß die Linde im Allgemeinen in Burg häufig vertreten ist. Die Winterlinden sind grundsätzlich kleinkronige Vertreter der Art und entsprechen somit dem Charakter des Wohngebietes besser als sehr große Sommerlinden. Zudem wird durch Beschneidung (Erziehungsschnitt) der Bäume noch die Ausbildung von kleinen Kronen unterstützt.

Zur Beschleunigung der Ausbildung von Baumkronen wurde auch die Dimension der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, damit dieser Zustand schnellstmöglich erreicht wird.

Der Oberboden soll durch eine Landschaftsrasensaat begrünt werden. Durch diese Begrünung wird der Austrocknung der Oberschichten des Bodens begegnet und ein Kleinstlebensraum für Insekten und im Boden lebenden Organismen geschaffen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Festsetzung, das diese Flächen gärtnerisch zu nutzen sind, in Folge für eine Aufwertung der innenliegenden Bereiche sorgen. Es entsteht hier ein Lebensraum, der einer Vielfalt von Lebewesen die Existenz ermöglicht und auch auf Dauer sichert. Die Baumarten (malus und prunus), die im Gartenbereich zu pflanzen sind, bieten Insekten Nahrung und damit auch wieder den Vögeln eine Lebensgrundlage. Durch diese festgesetzte Nutzung wird auch die Pflanzenwelt um viele Arten erweitert und somit auch einen ausgeglicheneren Charakter erhalten, als das jetzt der Fall ist. Es werden dann im Gebiet Pflanzen vertreten sein, die sich aufgrund der Dominanz von Pionierpflanzen im Bereich zur Zeit noch nicht halten können.

Es kann festgestellt werden, daß aufgrund der im Plan getroffenen Festsetzungen der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden kann.

7.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Verkehrssituation im Bereich selber ändert sich nur unwesentlich, da nur Verkehre aus der Entwicklung des Gebietes entstehen. Es werden die herzustellenden Erschließungsstraßen an die vorhandenen Straßen angebunden. Eine Veränderung der Verkehrsführung im großräumlichen Maßstab ist durch die Umsetzung der Planung nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

7.4 Flächenbilanz

Die im Gebiet beplante Fläche gliedert sich entsprechend folgender Übersicht:

Gesamtfläche	8065 qm	100
Verkehrsflächen	2955 qm	36,6 v.H.
Öffentliches Grün	515 qm	6,4 v.H.
Wohnbaufläche (insgesamt)	4595 qm	57,0 v.H.
(davon max. bebaubar gem. GRZ=0,4)	1838 qm)	

8. Durchführung der Planung

Die Kosten für die Durchführung und die Realisierung der Planung werden vom Vorhabenträger getragen. Hierbei sind die Erschließungskosten mit eingeschlossen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Planung bis spätestens 24 Monate nach der Rechtskraft der Satzung verwirklicht zu haben. Dabei kann für die Begrünung im öffentlichen Raum entsprechend der Pflanzperioden diese Frist begründet verlängert werden.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Obergrenze
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und 16 (3) BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Obergrenze

Anzahl der Vollgeschosse : I + DG

Als Dachgeschoß wird die Fläche von Aufenthaltsräumen im ausgebauten Dachbereich definiert.

Traufhöhe max. 4.00 m über mittlerer Geländeoberfläche

Firsthöhe max. 9.50 m über mittlerer Geländeoberfläche

Garagen sind nur in einem der beiden Grenzabstände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmen hiervon sind in geringfügigem Umfang zulässig.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

B Landschaftsplanerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht für zulässige Stellplätze einschl. Zufahrten und zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Notwendige Zufahrten, Stellplätze, Abstellflächen, Hauszugänge und Freisitze dürfen nur mit wassergebundener Decke oder im Sandbett verlegtem Pflaster oder Naturstein angelegt werden.

An den festgesetzten Einzelstandorten für anzupflanzende Einzelbäume sollen Winterlinden (Sorte cordata 'Rancho') gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14 cm haben. Sie sind bei Ausfall spätestens zur nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist in der anschließenden Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Haupterschließungsanlage vorzunehmen. Abweichungen von den festgelegten Pflanzpunkten sind in Abhängigkeit von den Ver- und Entsorgungsleitungen in geringem Umfang möglich.

Die festgesetzten Standort für Anpflanzungen von Einzelbäumen im östlich gelegenen öffentlichen Grünstreifen können durch die Anlage von Grundstückszufahrten um max. 5 m verschoben werden.

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer bodendeckenden Wiesenaussaat als Landschaftsrasenmischung nach DIN zu begrünen.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nur durch die notwendigen Grundstückszufahrten durchbrochen werden, dabei sind die Grundstückszufahrten benachbarter Grundstücke zusammenzulegen und auf eine Breite von 4 m begrenzt.

In den gärtnerisch genutzten Bereichen der Grundstücke ist pro Grundstück mind. 2 malus oder prunus in regionaltypischen Sorten zu pflanzen.

c Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 4 BauG i.V.m. § 83 BauO

1. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung hin sind nur als vertikal gegliederte Holzzäune und Hecken aus Laubholzarten bis max. 1.00 m zulässig.

Einfriedungen zur privaten Grundstücksseite hin sind als offene Maschendrahtzäune, vertikal gegliederte Holzzäune und als Hecke aus Laubholzarten zulässig.

2. Dächer

Es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt 45 °.
Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

Die Dachüberstände dürfen max. 60 cm einschl. der Dachrinne betragen.

Als Dacheindeckungen sind Harteindeckungen in den Farbtönen dunkelgrau bis schwarz zulässig.

3. Fassaden

Fassaden sind in mineralischen Putzen in abgedeckten Weißtönen gestrichen und in Verklinkerung in Rot- (z.B. Kalsanit Rust) und Weißtönen (z.B. Kalsalux) zulässig.

Verschieferungen der Giebeldreiecke sind zulässig.

4. Garagen

Fertigaragen aus Blech oder anderen metallischen Werkstoffen sind nicht zulässig.

Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

5. Haupteerschließung

Die Haupteerschließung erfolgt gem. der beiliegenden Regelquerschnitte und gem. dem erarbeiteten Projekt.

10. Anlage

Als Anlage zum Plan sind die neuen Erschließungsstraßen im Querschnitt beigefügt.