

B BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung (BaunVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

Teilbereich	GLIEDERUNG DER ALLEGMENEN WOHNBEIETE, NUTZUNGSTABELLE					
	Gebäudehöhe vgl. § 4.1.1	Wandhöhe vgl. § 4.1.2	Grundflächenzahl (GRZ) vgl. § 4.2	Zahl der Vollgeschosse vgl. § 4.3	Bauweise vgl. 5.1	Dachneigung vgl. C 9.3
WA1	zwingend 7,7 m	zwingend 6,2 m	GR 110 m ²	zwingend II	D Doppelhaus	WD Wandhoch 25°
WA2	zwingend 7,7 m	zwingend 6,2 m	s. Planenschlüssel	s. Planenschlüssel	E Erdbauhaus	WD Wandhoch 25°
WA3	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,3	zwingend II	s. Planenschlüssel	FD Flachdach max. 6°
WA4	max. 10,3 m	max. 6,3 m	GRZ 0,26	zwingend II	s. Planenschlüssel	SD Satteldach 33° - 38°
WA5	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,4	zwingend II	s. Planenschlüssel	FD Flachdach max. 6°
WA6	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,4	zwingend II	s. Planenschlüssel	FD Flachdach max. 6°
WA7	max. 9,9 m	max. 7,5 m	GRZ 0,3	zwingend II	s. Planenschlüssel	FD Flachdach max. 6°

Teil B = Bauplanrechtliche Festsetzungen (BauGB / BaunVO)
Teil C = Örtliche Bauvorschriften (LBO)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind in den als WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 festgesetzten Gebieten:
- Wohnungsbau,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind in den als WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 festgesetzten Gebieten:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. ZULÄSSIGKEIT VON FESTGESETZTEN BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innhalb der im Gebiet WA5 als Bereich mit Geräuschvermeidung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und die Aufnahme der Nutzungen erst zulässig, wenn festzulegen nachgewiesen wird, dass für die Wohngebäude und den Bereich im Abstand von 5 m diese Wohngebäude (schützender Außenbereich, insbesondere Terrassen) die Geräuschmissionenwerte der Geräuschmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- bzw. Mischgebiete eingehalten werden.

4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Nutzungstabelle anhand der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) festgesetzt.
In den Gebieten WA1 und WA2 sind die sich aus dem Bestand ergebenden Abwechslungen gegenüber den zwingend festgesetzten Höhen ausnahmsweise zulässig.

4.1.1 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe ist die Höhe bis zum höchsten Punkt (siehe B 4.1.3) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der Attika, First).

Technische Auflagen (z.B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem höchsten Punkt des errichteten Gebäudes zulässig; sie müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um 1,5 m zurückzuführen sein.

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind profilliegende Gebäudehöhen einzuhalten.

4.1.2 Wandhöhe

In den Gebieten WA1, WA2 und WA4 gilt als maximal zulässige Wandhöhe das Maß vom unteren Bezugspunkt (siehe B 4.1.3) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

In den Gebieten WA3, WA5, WA6 und WA7 gilt als maximal zulässige Wandhöhe das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes.

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind profilliegende Wandhöhen einzuhalten.

4.1.3 Untere Bezugspunkt

Unter Bezugspunkt ist die Ermittlung der Gebäudehöhe und der Wandhöhe ist die Oberkante der Kellerecke (Richtfußboden des Erdgeschosses). Die Oberkante der Kellerecke darf max. 0,4 m über der Höhenlage (Einsaubau), der das Baugrundstück erschließende Straßenverkehrsfläche bzw. gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche liegen. Die Messung erfolgt an der Stelle der Außerkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche bzw. Baugrundstück, die den geringsten Abstands zur Mitte der jeweiligen Grundstücksfläche hat.

4.2 Grundflächenzahl und Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 4 Abs. 2 und § 3 i. V. m. § 19 und § 2 i. BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) werden in der Nutzungstabelle als Höchstgrößen festgesetzt.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der Größe der zulässigen Grundfläche zur Aufbringung einer Wärmedämmung zulässig.

Im Gebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) um bis zu 130 m² überschritten werden.

In den Gebieten WA3 und WA4 darf auf Grundlage von § 19 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO die Fläche dieser Gemeinschaftsanlage anteilig zur Fläche des einzelnen Baugrundstücks hinanzurechnen. Der Anteil ergibt sich aus der Fläche der Gemeinschaftsanlage dividiert durch die Anzahl der Baugrundstücke, die durch die Gemeinschaftsanlage erschlossen werden.

Für Baugrundstücke, denen ein Teil einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. für Gemeinschaftscarports (GS) bzw. GCP, siehe § 7.1.) zugerechnet ist, wird festgelegt, auf welcher Grundfläche die zulässigen Grundflächen auf Grundlage von § 21a Abs. 2 BauNVO diese Teilfläche zu der Fläche des einzelnen Baugrundstücks hinzu- bzw. abzuziehen sind.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und § 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
In den Gebieten WA1, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

5. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise wird in der Nutzungstabelle bzw. durch Einschiebe in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
o abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 31 m nicht überschreiten.

E nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
D nur Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude zulässig.

Innhalb der mit „G“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind der erschließende Straßenverkehrsfläche oder der gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche zulässig; Dachterrassen sind zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

Innhalb der mit „W“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Wintergärten sowie Terrassen zulässig. Außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen oder außerhalb der mit „W“ gekennzeichneten Flächen sind Wintergärten nicht zulässig.

In den Gebieten WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Baulinien durch Wärmedämmung zulässig.

6. VOM BAUGRECHT ABWEICHENDE MAß DER TIEFER ERSTAUENDE FACHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Aus den in der Planzeichnung mit AF gekennzeichneten Baugrenzen wird das Maß der Tiefenabstände abweichend von § 9 Abs. 7 LBO gemäß dem jeweils eingeschriebenen Maß festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS, FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze und Carports
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“, „GSt“, „CP“ oder mit „GCP“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen ist jeweils 1 Stellplatz je Wohnung zulässig; innerhalb der mit „GSt“, „CP“ oder mit „GCP“ gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze auf der durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Im Gebiet WA1 sind Carports (Definition Carport: überdacht Stellplatz für PKW) nur innerhalb der mit „CP“ festgesetzten Flächen zulässig, wobei alle Seitenwände geschlossen sein dürfen (siehe auch örtliche Bauvorschriften C 9.6).

In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Carports innerhalb der mit „CP“ oder mit „GCP“ festgesetzten Flächen zulässig. Innhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Carports zulässig, wenn diese mit der Längsseite an der seitlichen Außenwand des Wohngebäudes orthogonal zur erschließenden Straßenverkehrsfläche oder gemeinschaftlichen privaten Erschließungsfläche angeordnet sind. In den Gebieten WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 müssen die Zufahrtseiten der Carports offen sein (siehe auch örtliche Bauvorschriften C 9.6).

Bei benachbarten Carports sind profilliegliche Höhen einzuhalten.

7.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Gebiet WA1
Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. überdachte oder nicht überdachte Einhausungen für Müllbehälter, überdachte Fahrradstellplätze, Gartenhütten) nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „CP“ und „N“ gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften C 9.6). In den mit „P“ gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nur als Zufahrten und Zuwege zulässig.

Gebiet WA2
In den mit „P“ gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen nur als Zufahrten und Zuwege zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. überdachte oder nicht überdachte Einhausungen für Müllbehälter, überdachte Fahrradstellplätze, Gartenhütten) sind hier nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen nur bis zu einer Höhe von 2,5 m bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² Pro Wohnung und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grundflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

Gebiete WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7
Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen sind zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche oder gemeinschaftlichen Erschließungsfläche bzw. in den Zufahrts- und Zugangsbereichen nur in Form von überdachten oder nicht überdachten Einhausungen für Müllbehälter und überdachten Fahrradstellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m und bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Wohnung zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. Gartenhütten) nur bis zu einer Höhe von 2,5 m, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Wohnung und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grundflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

Die mit „CP“ oder mit „GCP“ gekennzeichneten Flächen dürfen zusätzlich für Nebenanlagen genutzt werden (siehe auch B 7.1 und örtliche Bauvorschrift § 6).

Private Grünflächen
In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütten) nur bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 6 m² pro Grundstück und mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Grundflächen und Straßenverkehrsflächen zulässig.

7.3 Gemeinschaftliche private Erschließungsflächen

Die als gemeinschaftliche private Erschließungsflächen „GE“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen dienen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

7.4 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die als gemeinschaftliche private Erschließungsflächen „GE“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücken zugerechnet; die ausschließlich durch diese Flächen erschlossen werden.

Die an die gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen „GE“ angrenzenden Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ bzw. Gemeinschafts-carports „GCP“ sind den Baugrundstücken zugerechnet; die ausschließlich durch diese Gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen „GE“ erschlossen werden.

Die in der Wasserkraftstraße festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ sind den Baugrundstücken in Gebiete WA2 zugerechnet.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern und in Hausgruppen ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

9. VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgewichen werden.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Örtliche Grünflächen
Innhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege und Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (siehe B 11.1).

Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung mit „F“ gekennzeichnet. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen (siehe B 11.3) nicht zulässig.

Zweckbestimmung „Parkanlage“
Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Spielplätze und sind für die Benutzung durch Kinder bestimmt.

1. auf der nördlichen Fläche zur Versorgung von Schulkinder und Jugendlichen im Wohnbereich wie Geräteeplatz, Sandflächen, Flächen für Bohnenspiele und Tischtennis sowie
2. auf der südlichen Fläche zur Versorgung von Schulkinder mit integriertem Kind-Erkern-Bereich wie Geratesplatz, Sandflächen, Flächen für Bohnenspiele und integrierte Spielangebote für Kleinkinder dienen.

10.2 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Fuß- und Radwege sowie Aufenthaltsbereiche insbesondere für das Kinder spielen allgemein zulässig.

Zweckbestimmung „Spielplatz“
Auf den mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Spielplätze zulässig:
1. auf der nördlichen Fläche zur Versorgung von Schulkinder und Jugendlichen im Wohnbereich wie Geratesplatz, Sandflächen, Flächen für Bohnenspiele und Tischtennis sowie
2. auf der südlichen Fläche zur Versorgung von Schulkinder mit integriertem Kind-Erkern-Bereich wie Geratesplatz, Sandflächen, Flächen für Bohnenspiele und integrierte Spielangebote für Kleinkinder dienen.

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Oberflächenbestimmung

Wega, Stellplätze, Zufahrten und Höfchen auf den Baugrundstücken sowie Fußwege und Aufenthaltsbereiche auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wasserdurchlässiger (d. h. Versickerungsleistung mind. 270 l/(s x m)) Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Sichtschutzausbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden versiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

11.2 Artenschutzmaßnahmen

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 31 m nicht überschreiten.

11.2.2 Quartiere für Fledermäuse

Innhalb der öffentlichen Grünflächen sind 5 Fledermauskästen (3 Fachkästen, 2 Rundkästen) fachgerecht an Bäumen in mindestens 4 m bis 5 Höhe aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Die Fledermauskästen sind in einem Abstand von 5 m bis 10 m als Gruppe anzuhängen.

11.2.3 Nisthilfen für Vögel

An bestehenden Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen ist in Höhen zwischen 3 m bis 5 m folgende Anzahl von artgerechten Nisthilfen für Vögel mit Katzen- und Marderschutzz zu installieren:
- 5 Sperrisenanlagen
- 7 Stauerkasteln
- 10 Nistkästen für Halbhöhlerbrüder
Die Nisthilfen sind mit östlicher oder südöstlicher Ausrichtung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Entwicklung von Sandmagerrasen

In den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 250 m² Fläche als Sandmagerrasen zu entwickeln. Die Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 50 m² aufweisen. Humose oder bindige Oberböden sind innerhalb dieser Flächen zu entfernen. Es ist geeignetes, möglichst standortnah gewonnenes sandiges, weitgehend schluffreies Bodenmaterial als Oberboden aufzubringen. Die Flächen sind zur Begrünung der Eingenießung zu überweisen.

Die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf den Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen nicht zulässig.

12. MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „l1“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „gr2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „f“ festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „l1“ festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen sowie der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „l2“ festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Telekommunikationsunternehmen zu belasten.

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1 Anpflanzungen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den öffentlichen Grünflächen ist je ein standortgerechtes Laubbauum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B1 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Gebiet WA6 kann von den festgesetzten Standorten entlang der Straßenverkehrsfläche um bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

13.2 Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten auf den Baugrundstücken ist je ein standortgerechtes hochstammiges Laubbauum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechtes hochstammiges Laubbauum 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

13.3 Anpflanzungen von Gehölzen aus Sträuchern und Heister „P1“

Aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern sind aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Heistern mit einer Breite von mindestens 3 m anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung, siehe B 13.9.3) in der Qualität Sträucher 2 x verpflanzt, 125-150 cm mit Ballen bzw. Heister 2 x verpflanzt 200-250 cm mit Ballen in zwei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen. Es sind maximal 20% der Pflanzen als Heister zu pflanzen.

13.4 Anpflanzungen von Schrittblöcken „P2“

Auf den in der Planzeichnung mit „P2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Schrittblöcken sind durchgehende Schrittblöcke mit einer Breite von mindestens 1 m anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste S (Sträucher für Schrittblöcke, siehe B 13.9.4) in der Qualität verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm mit einem Abstand von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen.

13.5 Anlagen von Rasenflächen als Vorgartenelement „P3“

Die in der Planzeichnung mit „P3“ gekennzeichneten Flächen zum Anlegen von Rasenflächen als Vorgartenelement sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig ist das Anpflanzen von hochstammigen Laubbäumen gemäß Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.2). Darüber hinaus ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Nicht begrünzte Flächen sind nur in Form von Zufahrten und Zuwegen zulässig sowie in Form von Stellplätzen, sofern in der Planzeichnung hierfür entsprechende Flächen festgesetzt sind. Der Anteil der nicht begrünzte Flächen darf je Baugrundstück 40% der gesamten mit „P3“ gekennzeichneten Fläche nicht überschreiten.

13.6 Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schrittblöcken zur Errichtung der Baugrundstücke sind Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher für Schrittblöcke, siehe B 13.9.4) in der Qualität verpflanzte Sträucher bzw. Heister mit Ballen, 100-125 cm mit einem Abstand von 1 m in eine Vegetationsschicht zu pflanzen (siehe auch örtliche Bauvorschriften C 9.6 (2)).

13.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Gebieten WA3 und WA5 sind mit Ausnahme von Dachterrassen externer mit einer belasteten Substratschicht von mind. 10 cm Dicke mit Regenwasseranbau in der Drahtschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf dem Dach ein Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

13.8 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, Aufschichtungen und Abtragungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,5 m um die Krone sind nicht zulässig.

Bei Abgang sind diese Bäume am bisherigen Standort durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Artenauswahlisten B1 und B2 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen bzw. Bäume auf Baugrundstücken mit max. 3 m) zulässig.

Im Gebiet WA4 ist als Material für die Oberfläche der Fassaden ausschließlich Klinker zulässig.

Allgemein ist die Verwendung von molliertem Putz und Buntsteinputz sowie Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Fliessen, Metall, Zementfaserplatten und Holzwerkstoffen nicht zulässig; ebenso spiegeltende und reflektierende Materialien.

13.9.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen)

- 1. Acer campestre Feld-Ahorn
- 2. Acer platanoides Spitz-Ahorn
- 3. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- 4. Carpinus betulus Hainbuche
- 5. Fagus sylvatica Rot-Buche
- 6. Fraxinus excelsior Esche
- 7. Malus sylvestris Sieb-Äpfel
- 8. Prunus avium Wild-Kirsche
- 9. Quercus petraea Trauben-Eiche
- 10. Quercus robur Stiel-Eiche
- 11. Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
- 12. Sorbus torminalis Elsbeere
- 13. Tilia cordata Winter-Linde
- 14. Tilia platyphyllos Sommer-Linde

13.9.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume auf Baugrundstücken)

- 1. Acer campestre Feld-Ahorn
- 2. Acer platanoides Spitz-Ahorn
- 3. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- 4. Carpinus betulus Hainbuche
- 5. Fagus sylvatica Rot-Buche
- 6. Fraxinus excelsior Esche
- 7. Malus sylvestris Sieb-Äpfel
- 8. Prunus avium Wild-Kirsche
- 9. Quercus petraea Trauben-Eiche
- 10. Quercus robur Stiel-Eiche
- 11. Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
- 12. Sorbus torminalis Elsbeere
- 13. Tilia cordata Winter-Linde
- 14. Tilia platyphyllos Sommer-Linde

13.9.3 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)

- 1. Acer campestris Feld-Ahorn
- 2. Amelanchier ovalis Felsenbirne
- 3. Carpinus betulus Hainbuche
- 4. Corylus avellana Zwerghorn-Weißdorn
- 5. Crataegus laevigata Eingriffeliger Weißdorn
- 6. Malus sylvestris Sieb-Äpfel
- 7. Pyrus communis Wild-Birne
- 8. Rosa canina Hund-Rose
- 9. Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- 10. Viburnum opulus Weißlicher Schneeball
- 11. Viburnum lentum Gelber Schneeball

13.9.4 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)

- 1. Acer campestris Feld-Ahorn
- 2. Amelanchier ovalis Felsenbirne
- 3. Carpinus betulus Hainbuche
- 4. Corylus avellana Zwerghorn-Weißdorn
- 5. Crataegus laevigata Eingriffeliger Weißdorn
- 6. Eurythymus albus Kirschen-Weißdorn
- 7. Ligustrum vulgare Liguster
- 8. Rubus coccineus Kirsche-Weißdorn
- 9. Viburnum lentum Gelber Schneeball
- 10. Viburnum opulus Weißlicher Schneeball

13.9.5 Artenauswahlliste S (Sträucher für Schrittblöcke)

- 1. Acer campestre Feld-Ahorn
- 2. Carpinus betulus Hainbuche
- 3. Cornus mas Kornelkirsche
- 4. Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- 5. Ligustrum vulgare Liguster

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN