

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

( § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Im Bebauungsplan sind gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn diese die Baugrenze nicht überschreiten.
- 1.2 Als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze festgesetzt (§ 9 Abs. 1, Nummer 26).
- 1.3 **Oberflächenwasser / Niederschlagswasser:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20)  
Das Niederschlagswasser der bergseitige Dachflächen der Anwesen nördlich der Planstraße „B“ sowie der talseitigen Dachflächen der Anwesen südlich der Planstraße „B“ ist in Zisternen zu sammeln. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen gefordert, mindestens jedoch 6 m<sup>3</sup>.  
Die Nutzung als Brauchwasser z.B. Spülwasser für die Toiletten oder zum Wäschewaschen wird empfohlen. Bei den Zisternen nördlich der Planstraße „B“ ist der Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen, südlich der Planstraße „B“ an die auf dem eigenen Grundstück durch die Grundstückseigentümer herzustellenden Retentionsmulden (Dimensionierung mind. 10-jähriges Ereignis). Überschüssiges Niederschlagswasser ist hier breitflächig zu versickern. Die Retentionsflächen sind außerhalb der Ausgleichsflächen anzuordnen.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese) passiert wird.

## **2. Örtliche Bauvorschriften:**

( § 88 Abs. 1 LBauO )

- 2.1 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.
- 2.2 Der Kniestock darf bei einem Vollgeschoss maximal 0,90m hoch sein.
- 2.3 Ausnahmsweise können andere Dachneigungen und Bauformen zugelassen werden wenn das Gebäude die Kubatur aus zulässiger Trauf - und Firsthöhe, bezogen auf eine Bautiefe von 16 m nicht überschreitet. Dabei bleiben Gauben und untergeordnete Gebäudeteile außer acht. Als untergeordnet wird definiert Kamine, Antennen, Dachüberstände einschließlich Dachrinnen bis max. 1 m, Anlagen für Photovoltaik und Sonnenkollektoren. Bezugspunkt für die Berechnung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die Oberkante Strasse in Grundstücksmitte an der Grenze zwischen Strasse und Baugrundstück.

## **2.4 Dachaufbauten:**

Die Länge von Gauben darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.

## **2.5 Auffüllungen:**

Zwischen Erschließungsstraßen und Gebäuden ist eine Auffüllung bis auf Straßenniveau zulässig. Von den seitlichen Grenzen ist kein Abstand einzuhalten sofern sich die beteiligten Grundstückseigentümer auf eine gemeinsame neue Grundstückshöhe einigen. Zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und den hinteren Baugrenzen ist eine Auffüllung grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind gestufte Auffüllungen zulässig wenn zu seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ein Abstand von min.

3 Metern (am Böschungsfuß) eingehalten ist und dabei ein Böschungsverhältnis von 1:2 (max. 27,5° Neigung) nicht überschritten wird. Hierbei dürfen die aufgefüllten Flächen nicht mehr als 1,20 m über dem gewachsenen Gelände liegen (maßgeblich sind hierfür die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien).

## 2.6 Höhenlage:

Zur Berechnung der zulässigen Garagenhöhe von 3,20 im Mittel wird wegen des hängigen Geländes die Geländehöhe für die talseitigen Grundstücke festgesetzt und definiert sich wie folgt: Straßenhöhe an der vorderen Grundstücksgrenze an der Grenze an die angebaut werden soll: Höhe +/- 0,00, an der vorderen Baugrenze – 0,25 m, an der hinteren Baugrenze – 1,75 m.

## 2.7 Nebengebäude, Garagen und Zufahrtsbreite :

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind von Gebäuden, auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind, freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Nebengebäude, auch Garagen, Stellplätze, Carports, sind nur in einem der seitlichen Abstandsfächern ohne eigenen Grenzabstand zulässig. Je Grundstück, bzw. je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zulässig, deren Breite auf max. 4,5 m an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt wird.

## Festsetzungen zur Minimierung bzw. Ausgleich des Eingriffs:

### Grünhaltung der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Die geforderte Grünhaltung der privaten Grundstücke ist für die Baugebiete in einem gesonderten Begrünungsplan – begleitend zu den sonstigen Baugenehmigungsunterlagen - durch den Bauherrn nachzuweisen.

### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, insbesondere die Obstbäume, sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen durch entsprechende Schutzmaßnahmen (DIN 18920) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben oder Entfernen sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30 % der gesamten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Darunter müssen sich, neben Sträuchern und Hecken, mindestens 1 Obstbaum und 2 weitere Laubbäume, die standortheimisch sind, befinden. Bestehende, zu erhaltende Gehölze, werden auf die Pflanzpflicht angerechnet. Die restliche unbebaubare Fläche soll als Grünfläche angelegt werden.

Auf den Grundstücken entlang der südlichen Plangebietsgrenze - im Bereich der symbolhaft dargestellten Flächen für Anpflanzungen sind zur Eingrünung der Wohnbauflächen pro Grundstück mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

Im Straßenraum, entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortheimische Arten, die sich an Verkehrsstraßen eignen zu pflanzen. Die angelegten Baumscheiben sind mit standortheimischen Bodendeckern zu bepflanzen oder als Landschaftsräsen mit Kräutern einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung soll beidseitig versetzt in einem Abstand von jeweils mindestens 8 m erfolgen.

## Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB :

Die Ausgleichsmaßnahmen für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe werden im Blümelstal auf städtischen Flächen durchgeführt.

Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Das auf Grundstückszufahrten, -zuwegen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (Zisternen), zu verdunsten (oder zu versickern, soweit es die Hydrogeologie vor Ort zulässt).

**Bodenschutz:** (§ 1a Abs. 1 BauGB Bodenschutzklausel - Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und § 3 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG): Die zur Deponierung vorgesehenen Aushubmassen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollte versucht werden, die Aushubmassen im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Modellierung des eigenen Grundstückes zu verwenden. Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Empfehlungen**

#### **Grünhaltung der Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:**

Es wird empfohlen, überwiegend fensterlose Außenwandflächen mit Kletterpflanzen bzw. Rankgehölzen zu begrünen und nicht oder nur flachgeneigte Dächer (bis ca. 15 Grad) extensiv zu begrünen.

### **Pflanzliste:**

**Die Verwendung der folgenden Gehölzerarten wird für Pflanzungen empfohlen:**  
Beispiele:

#### **Bäume erster Ordnung**

*Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Aesculus hippocastanum  
Fagus sylvatica  
Juglans regia  
Prunus avium  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior*

*Berhahorn  
Spitzahorn  
Roßkastanie  
Buche  
Walnuß  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Gemeine Esche*

#### **Bäume zweiter Ordnung (Hochstamm)** z.B. für Gartenflächen und Vorgärten

##### **(Privatflächen)**

*Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Populus tremula  
Sorbus aucuparia  
Juglans regia  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia*

*Feldahorn  
Hainbuche  
Holz-Apfel  
Zitterpappel  
Vogelbeere  
Walnuss  
Mehlbeere  
Vogelbeere*

**Obstbäume (hochstämmige lokale Arten und Sorten!)**  
**z.B. für Gartenflächen und Vorgärten (Privatflächen)**

**Apfelsorten:**

Boskop, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Winterambohr

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle, Schneiders Späte Knorpel

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

weitere: Pfäume, Mirabelle

**Pflanzen für Dachbegrünung:**

*Sedum album*

*Sedum acre*

*Sedum reflexum*

*Sedum sexangulare*

Saatgut

Weiße Fetthenne

Scharfer Mauerpfeffer

Felsenfetthenne

Milder Mauerpfeffer

Gräser u. Kräuter

**Pflanzen für Fassadenbegrünung:**

Rankgehölze, Kletterpflanzen

*Celastrus orbiculatus*

*Clematis vitalba*

*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*

*Lonicera henryi*

*Hedera helix*

*Vitis coignetiae*

*Wisteria sinensis*

*Hydrangea petiolaris*

Baumwürger

Gemeine Waldrebe

Wilder Wein

Efeu

Scharlachwein

Glyzinie

Glyzinie

Kletterhortensie