

b) In den Planstraßen B und C sind je 10 m–12 m Straßenlänge hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Insgesamt sind min. 80 Bäume anzupflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat mind. 4 qm zu betragen.

c) Als straßenbegleitende Baumreihen an den Straßen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken klein- bzw. mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Je 10 m Straßenlänge ist mind. ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind min. 95 Bäume zu pflanzen.

d) Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

e) Die im Planfestgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

f) Bei den als Stellplatzanlage gekennzeichneten Flächen ist je vier Stellplätze ein klein- bzw. mittelkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

#### g) Pflanzliste

Es sind ausschließlich Laubgehölze mit den Mindestgrößen für Laubbäume: ~~3 m~~ verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm und für Sträucher ~~2 m~~ verpflanzt zulässig.

#### Sträucher

Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eingrifflliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hundrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schliehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### Klein- und mittelkronige Bäume

Obstgehölze in Arten und Sorten, Chinesische Birne (*Pyrus caleryana* "Chanticleer"), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paulis Scarlet"), Sand-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

#### Großkronige Bäume

Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

#### Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Dreilappige Zaunrebe (*Parthenocissus tripartita*).

#### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO

##### 1. Dächer

a) Flachdächer sind mit Ausnahme in Baufeld 1 bei Hauptgebäuden unzulässig.

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.

c) Für die Dachflächeneindeckung sind nur Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten sowie anthraziten Farben zulässig. Die Farbtöne haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001, 2010, 3000–3004, 3011, 3013, 3016, 3018–3020, 3022, 3031, 7009–7012, 7015–7021, 7024–7026 und 7043, 8002, 8004, 8011, 8012, 8015 und 8023. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

##### 2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

##### 3. Einfriedungen

a) Zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie zum Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. In den Baufeldern 5 sind zwischen den Baugrundstücken auch Einfriedungen bis zu 2m Höhe zulässig.

b) Zulässig sind zwischen den Baugrundstücken transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen dem Baugrundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken. In den Baufeldern 5 sind auch Mauern und Holzwände zulässig.

#### IV. Hinweis

Die Bodendenkmalverdachtszone in den Baufeldern 5 wird mit ihrer von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegten Lage als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.



gestrichen am 13.07.01  
Felder

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 21a (1) und (4) 1 BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

b) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.

c) Die Garagengeschosse in den Baufeldern 1A und 1B werden nicht auf die GFZ angerechnet.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2. i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsgebiet gilt für das Baufeld 1 die geschlossene ansonsten die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. In den Baufeldern 1A, 2, 2A, 2B und 4B sind nur Hausgruppen zulässig.

3. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB.

a) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Planfestgesetzt (§ 18 BauNVO).

b) Die im Planfestgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21 a und § 12 (6) BauNVO

a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und auf den Baugrundstücken zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

b) Die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im westlichen Teilabschnitt des Heinersdorfer Weges ist den Baufeldern 1, die an der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche für Stellplätze ist den Baufeldern 2B, 4A und 6A, die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im östlichen Teilabschnitt der Planstraße B ist dem Baufeld 2A zugeordnet (§ 21 a (2) BauNVO).

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB

a) Der das Plangebiet im Süden begrenzende Gehölzstreifen (B) ist zu erhalten.

~~b) Das auf den Verkehrs- und Baugrundstückflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern.~~

c) Für die Befestigung von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen sind nur luft- und wasserdurchlässige Materialien (bspw. Rasengittersteine) zu verwenden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

a) Im Randbereich der Grünfläche (A) sind je 100 qm ein Baum und 25 Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.