

**TEIL B: PLANZONENKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**BAUGEBIETSBEZEICHNUNG** für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut **FESTSETZUNGSCHLÜSSEL**

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise
		Grundfläche	Geschoßfläche	
A	WA	GR	GF	0
B	WA	GR	GF	g
C	WA	GR	GF	a <sub>1</sub>
D	WA	GR	GF	a <sub>2</sub>
E	MI	GR	GF	g
F		GR	GF	0
G		-	-	-

**WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)  
 Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

**MI MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)  
 Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsstätten

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO)

- II** als Höchstgrenze, z.B. II
- II-III** als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III
- IV** zwingend, z.B. IV

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände für die Baugebiete B, C, D und F wie folgt festgesetzt. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsröhre.

Zahl der Vollgeschosse	II	III	IV	V
Zulässige Traufhöhe in m	9	10	13	16
Zulässige Firsthöhe in m	12	15	16	19

**ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§§ 16 und 19 BauNVO)  
 z.B. GR 225 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche der bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten (1) - (12), (17), (19) um bis zu 60 % und in den Teilgebieten (1) - (6), (8) - (14), (13), (15), (16) und (18) um bis zu 80 % überschritten werden darf.

**ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE** (§§ 16 und 20 BauNVO)  
 z.B. GF 810 m<sup>2</sup>

**DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 0 OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a1 ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 1** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden
- a2 ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 2** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Es können Gebäude bis zu einer Länge von höchstens 16 m in offener Bauweise errichtet werden

**ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Baulinien (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.a.) kann um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

**NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM ERDGESCHOSS** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
 z.B. Durchgang, Arkade  
 Die lichte Höhe wird mit mindestens 3,0 m festgesetzt. Notwendige Stützen/Pfeiler sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Gehrecht zulässig.

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind in den WA-Gebieten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Tiefgaragen sind auf den übrigen Grundstücksflächen in allen Baugebieten zulässig, sofern andere Festsetzungen und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.

**STELLPLÄTZE**  
 Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit einer berankten Pergola oder anderweitig einzugrünen.

**FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**SOZIALE ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN**  
 Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort (Kita) = K  
 Schule

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN**  
**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**  
**STRASSENVERKEHRSLÄCHEN**

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**ÖBERIRDISCHE 110 KV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG EINSCHLIESSLICH FREIHALTETRASSE**

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PARKANLAGE**
- SPIELPLATZ / BOLZPLATZ**

**STAMMNUMMERN SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Die Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

**BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste C anzulegen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der Fläche sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibende Restfläche ist als Wiese anzulegen.

**ANLAGE EINER OBSTWIESE**

Die Flächen sind als Wiesen anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

**PFLANZLISTE A:**

- Obstbaumsorten:**
- Apfel:** Boskoop, Goldenreine von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Hermtut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel, Roter Triester Weinapfel, Rheinischer Winterambur, Ananasrenette.
  - Birne:** Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander, Lucas.
  - Pfäume:** Hauszweitschge, Wangenheim's Frühzweitschge, Grüne Reneklade, Czar, Hubertus.
  - Sauerkirsche:** Schattenmorelle, Fanal, Kellers.

**REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND -VERSICKERUNG**

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundrücken zu versickern oder in den Regenwasserrückhalteleichen innerhalb der öffentlichen Grundfläche einzuleiten. Dies gilt auch für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorklärung. Die Randbereiche des Regenwasserrückhalteleiches ist gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen, eine Dauerwasserfläche ist zu gewährleisten.

**PFLANZLISTE B:**

Rasenmischung		
Agrostis gigantea	10 %	Weißes Straußgras
Festuca ovina	20 %	Schafschwingel
Festuca rubra communata	20 %	Horst-Rotschwingel
Festuca rubra rubra	30 %	Ausdauer-Rotschwingel
Lolium perenne	10 %	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	10 %	Gemeine Rispe

**Weichholzzone (gelegentlich überflutet)**

Ainus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohnweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Steinweide
Salix viminalis	Korbweide

**zur Ergänzung der Weichholzzone mit einer Krautschicht**

Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Myosotis palustris	Sumpfergößenminciht

**Härtholzzone (oberhalb des höchsten Wasserspiegels)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme

**BEFESTIGUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIÄCHEN**

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind in nur wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (z.B. wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) Grundstückerzufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,5 m befestigt werden.

**BEFESTIGUNG DER WEGE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN**

Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wassergebundener Decke auszuführen (z.B. Promenadengranit). Für Treppen und Rampen können auch andere Beläge aus Natursteinpflaster verwendet werden.

**BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND PARKPLÄTZE**

Die Befestigung der Stellplätze und der Parkplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GEHRECHT** zugunsten der Allgemeinheit und **LEITUNGSRECHT** zugunsten der Versorgungsträger
- FAHRRRECHT** zugunsten der Allgemeinheit **FAHRRRECHT** zugunsten der Anlieger **LEITUNGSRECHT** zugunsten der Versorgungsträger
- GEHRECHT** zugunsten der Allgemeinheit **FAHRRRECHT** zugunsten der Allgemeinheit **LEITUNGSRECHT** zugunsten der Versorgungsträger

**GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (KgjTJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Bei Blockheizkraftwerken ist leichtes Heizöl (HfL) zugelassen. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

**FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen ein bewertetes Luftschadmaß (R<sub>w,eq</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Lärmbereich V (R<sub>w,eq</sub> von mindestens 45 dB(A), Büroräume 40 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäuseiten in den Teilgebieten (1) und (20), die der Ernst-Schneller-Straße zugewandt sind, schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzusehen,
- Lärmbereich IV (R<sub>w,eq</sub> von mindestens 40 dB(A), Büroräume 35 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäuseiten in den Teilgebieten (4), (5), (6), (16), (18) und (19), die der Ernst-Schneller-Straße zugewandt sind für Außenbauteile der Gebäuseiten in den Teilgebieten (1) und (13), die der Ruhlsdorfer Straße zugewandt sind, schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzusehen,

**Lärmbereich III** (R<sub>w,eq</sub> von mindestens 35 dB(A), Büroräume 30 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäuseiten in den Teilgebieten (1) - (20), die einer der Planstraßen A, B, C, D, E bzw. der Bertholdstraße oder einem der Anliegerwege AA, AC, EB, ED, DE zugewandt sind.

**Lärmbereich II** und I (R<sub>w,eq</sub> von mindestens 30 dB(A)) restliche Gebäuseiten des allgemeinen Wohngebietes.

oder es sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN**

**MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
 Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Baum gemäß Pflanzliste C mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

**PFLANZLISTE C:**

- Gehölze für Grün- und Freiflächen:**
- Acer campestre: Feldahorn
  - Acer platanoides: Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus: Bergahorn
  - Aesculus hippocastanum: Rotkastanie
  - Betula pendula: Weißbirke
  - Carpinus betulus: Hainbuche
  - Cornus mas: Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea: Roter Hartriege
  - Corylus avellana: Haselnuß
  - Crataegus laevigata: Roldorn
  - Crataegus monogyna: Weißdorn
  - Euonymus europaeus: Pfaffenhutchen
  - Fagus sylvatica: Rotbuche
  - Genista tinctoria: Farber-Ginster
  - Hippophae rhamnoides: Sanddorn
  - Malus sylvestris: Holzapfel
  - Prunus avium: Vogelkirsche
  - Prunus spinosa: Schlehe
  - Quercus petraea: Traubeneiche
  - Quercus robur: Stieleiche
  - Rhamnus cathartica: Kreuzdorn
  - Rhamnus frangula: Faulbaum
  - Ribes divaricatum: Sparrige Stachelbeere
  - Rosa canina: Hund's-Rose
  - Rosa rubiginosa: Wein-Rose
  - Rubus fruticosus: Brombeere
  - Sambucus nigra: Schwarzer Holunder
  - Sorbus aria: Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia: Eberesche
  - Tilia cordata: Winterlinde
  - Tilia platyphyllos: Sommerlinde
  - Ulmus laevis: Flatterulme
  - Viburnum opulus: Schneeball

**MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE**

Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Dabei sind dieselben Arten zu verwenden, die den einzelnen Planstraßen für die Anpflanzung hochstammiger Straßenbäume zugeordnet sind.

**MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN**

In allen Baugebieten sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 30 % der Garagenfassaden dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen, wobei je angefangene 3,0 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.

**PFLANZLISTE D:**

- Selbstklimmer:**
- Hedera Helix: Gemeiner Efeu
  - Hydrangea petiolaris: Kletterhortensie
  - Parthenocissus quinquefolia: Wilder Wein
- Gerüstkletterpflanzen:**
- Clematis alpina: Spitzahorn
  - Clematis vitalba: Gemeine Weinrebe
  - Humulus lupulus: Heimischer Hopfen
  - Lonicera caprifolia: Jelangenerleber
  - Polygonum auberti: Knotenrich
  - Vitis vinifera: Echter Wein
  - Wisteria sinensis: Chinesischer Blauregen

**BEGRÜNDUNG DER DACHFLÄCHEN**

Flachdächer bis zu einer Neigung von 13°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüchtungsanlagen vollständig gemäß Pflanzliste E zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.

**PFLANZLISTE E:**

- Gräser:**
- Briza media: Zittergras
  - Bromus erectus: Aufrechte Trespe
  - Bromus tectorum: Dachtrespe
  - Festuca tectorum: Schafschwingel
  - Festuca rubra: Rotschwingel
  - Koeleria glauca: Blauschopflgras
  - Poa compressa: Plathalmrispe

- Kräuter:**
- Achillea millefolium: Schafgarbe
  - Anthemis trincoria: Farberkamille
  - Armeria maritima: Grasnelle
  - Centaurea scabiosa: Skibiosen Flockenblume
  - Galium verum: Echtes Labkraut
  - Hieracium pilosella: Kleines Habichtskraut
  - Hieracium auranthiacum: Orangerotes Habichtskraut
  - Leucanthemum vulgare: Wiesennargerite
  - Potentilla erecta: Blutwurz
  - Prunella vulgaris: Gemeine Braunelle
  - Sanguisorba minor: Kleiner Wiesenknoipf
  - Saponaria officinalis: Seifenkraut
  - Silene nutans: Tagnelle

- Sedum:**
- Sedum acre: Scharfer Mauerpfeffer
  - Sedum album: Weiße Fetthenne
  - Sedum rupestre: Felsen-Fetthenne
  - Sedum sexangulare: Milde Fetthenne

**BEGRÜNDUNG DER TIEFGARAGEN**

Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Wege, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sowie Beleuchtungs- und Belüchtungsanlagen, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind einzugrünen.

**EINFRIEDUNGEN**

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

**BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN**

30 % der öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen, wobei je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein großkroniger, hochstammiger Baum mit einem Stammumfang von 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.

**BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:**

**PFLANZFESTSETZUNG A**  
 Die Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

**PFLANZFESTSETZUNG B**  
 Die Flächen sind als öffentlich zugängliche Vegetationsflächen, außer der notwendigen Wege und Spielplätze, anzulegen und gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.

**PFLANZFESTSETZUNG C**  
 Die Flächen sind als öffentlich zugängliche Vegetationsflächen, außer der notwendigen Wege und Spielplätze, anzulegen und gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Die an die Pflanzflächen angrenzenden Flächen mit Geh- und Leitungsrechten sind durch einen mindestens 2,5 m breiten Weg zu verbinden. Einfriedungen sind unzulässig.

**SCHUTZ VON STRASSENBÄUMEN**

Entlang der Ruhlsdorfer Straße ist der lückige Alleebaumbestand durch Nachpflanzen von Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu ergänzen. Der durchschnittliche Abstand beträgt 10 m (ohne Standortbindung).

In den Verkehrsflächen und den Stellplätzen an Verkehrsflächen sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstammige Laubbäume anzupflanzen (ohne Standortbindung). Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig. Folgende Arten sind in den Planstraßen zu verwenden:

Ernst-Schneller-Straße	Winterlinde	Tilia cordata
Planstraße B, D (parkseitig)	Spitzahorn	Acer platanoides
Planstraße C, E, F	Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia
Planstraße G (Bereich Bertholdstraße)	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Weißdorn	Crataegus monogyna

Folgende Arten sind in den mit Geh- und Fahrrecht gekennzeichneten Flächen zu verwenden:

Rotdorn	Crataegus laevigata
Spitzahorn	Acer platanoides

**ANPFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN** (Standort nicht aufgemessen)

An den festgesetzten Punkten sind hochstammige Obstbäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zulässig.

**ERHALTUNG**

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls gemäß Pflanzliste C zu ersetzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO**

**SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 66 BbgBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 67 BbgBO.

**1 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN** (§ 89 Abs. 1 und 2 BbgBO)

**BAUKÖRPERSTELLUNG**  
 Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firsthöhe müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

**WERBEANLAGEN**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen den Erdschoßbereich im allgemeinen Wohngebiet von max. 3 m über dem natürlichen Gelände und im Mischgebiet von max. 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

**BAULICHE NEBENANLAGEN**  
 Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN TROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

</