



### ZEICHENERKLÄRUNG

	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)		<b>Öffentliche Parkplätze</b>
	<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)		<b>unterirdische Versorgungsleitungen</b> (HG=Hochdruckleitung Gas; HW=Hauptwasserleitung; FW=Hofl. Frischwasserleitung)
	<b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 9 BauNVO)		<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)		<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)
	GRZ ± 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl		<b>Flächen für Umspannstationen (Trafo)</b>
	GFZ ± 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)		<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	± II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)		Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	WH Wandhöhe (als Höchstmaß)		Öffentliche Spielfläze (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
	GH Gebäuhöhe, Attikahöhe (als Höchstmaß)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		<b>Bäume anpflanzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	o Offene Bauweise		<b>Bäume erhalten</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)		<b>Maßnahmenflächen M 1 bis M 6 gemäß Textziffer A 6.2 der textl. Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		<b>Sonstige Planzeichen</b>
	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfächrichtung		Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) (GGa = Gemeinschaftsgaragen, GST = Gemeinschaftsstellplätze)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		Zuordnung gem. Textziffer A 5.2.3
	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Wirtschaftsweg
	o Straßenbegrenzungslinie		
	o Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A.1 Art der baulichen Nutzung**

**A.1.1 Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

**A.1.1.1 Allgemeines zulässige Nutzungen**  
Im WA 1 bis WA 4 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**A.1.1.2 Ausnahme zulässige Nutzungen**  
Ausnahmsweise können im WA 1 bis WA 4 folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

**A.1.1.3 Unzulässige Nutzungen**  
Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Im WA 1 bis WA 4 sind nicht zulässig die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Gartenbetriebe
- Taxistellen

**A.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planmaßstab. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

**A.2.1 Grundflächenzahl**

**A.2.1.1 Im WA 2 beträgt die Grundflächenzahl**

- für Grundstücke, auf denen die Häuser beidseitig ohne Grenzabstand (Reihemittelhäuser) errichtet werden: GRZ 0,45;
- für Grundstücke, auf denen die Häuser einseitig ohne Grenzabstand (Doppelreihenhäuser und Reiheneinzelhäuser) errichtet werden: GRZ 0,35.

**A.2.2 Geschossflächenzahl**

**A.2.2.1 Im WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl**

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand (Reihemittelhäuser) errichtet werden: GFZ 0,9;
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand (Doppelreihenhäuser und Reiheneinzelhäuser) errichtet werden: GFZ 0,7.

**A.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

**A.2.3.1 Bezugspunkt:**  
Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen bildet die Geländeoberfläche (GGÖ) der nachstapgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksnähe.

**A.2.3.2 Wandhöhe:**  
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schrittpunkt zwischen der Gebäudeoberfläche und der Oberkante (OK) Dachstuhl oder dem oberen Abschluss der Wand.

**A.2.3.3 Max. Gebäudehöhe (GH):**  
Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußeren oberen Gebäudeabschluss (First, Attika).

**A.2.3.4 Zulässige Überschreitung der Wandhöhe**

**A.2.3.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe von 6,7 m unter den folgenden Voraussetzungen überschritten werden:**

- Die Gebäude müssen fachgerechte Dächer mit nicht mehr als 25° Dachneigung aufweisen und - das oberste Geschoss muss an mind. 1 Seite um mind. 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurücktreten.

**A.2.3.4.2 Im WA 1 bis WA 4 darf die max. zulässige Wandhöhe auch durch untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 4 m je Gebäude (z.B. Treppenhäuser) überschritten werden.**

**A.2.3.4.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe darf in keinem Fall überschritten werden.**

**A.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

**A.2.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.**

**A.2.4.2 Im WA 3 müssen die Wohngebäude jeweils zwischen 4 und 10 Wohnungen enthalten.**

**A.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**A.3.1 Im WA 1, WA 3 und WA 4 gilt die abweichende Bauweise.**  
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind jedoch Gebäudeanlagen nur bis max. 25 m zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen innerhalb der Gebäudeoberfläche.

**A.3.2 Die zurechnend festgesetzten Hauptfächrichtungen sind einzuhalten.** Ausnahmen sind zulässig für Gebäude- und Nebenflächen, soweit sie zur Hauptfächrichtung unterordnen.

**A.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**A.4.1 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.**

**A.4.2 Im WA 4 sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 30 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.**

**A.4.3 Im WA 1 bis WA 4 können die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um max. 1,30 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin bei Erdgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin überschritten werden.** Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Treppenhäuser, Erker, Wintergärten u.ä. Für Terrassen gelten die vorgenannten Festsetzungen. Die Gesamtbreite der vorderspringenden Gebäudeanteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

**A.5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

**A.5.1 Nebengebäude**

**A.5.1.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Nebengebäude auch in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m² umbauten Raumes zulässig.**

**A.5.1.2 Im WA 3 sind Nebengebäude auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils max. 20 m² umbauten Raumes zulässig.**

**A.5.2 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze**

**A.5.2.1 Innerhalb der zurechnend festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GGa/GST)" sind nur zulässig:**

- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze.

**A.5.2.2 Innerhalb der zurechnend festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen (GGa/GST)" sind nur zulässig:**

- Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO): Der Grundstücksfläche des WA 2 und WA 3 i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGa/GST) entsprechend der jeweiligen Zuordnung zum Bauanleger (A, B, C) hinzuzurechnen.

**A.5.3 Garagen und Stellplätze**

**A.5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.h. die Flächen ab Straßeneingangsweite bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.**

**A.5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zurechnend festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/GST)" zulässig.**

**A.5.3.3 Im WA 3 sind ebenfalls Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zurechnend festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/GST)" zulässig. Im WA 3 sind ebenfalls die Gebäudeoberfläche nur einerseits Stellplätze zulässig; Garagen sind oberhalb der Gebäudeoberfläche nicht zulässig.**

**A.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A.6.1 Straßenbeleuchtung**

**A.6.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit UV-armen inaktiverleuchteten Lampen (z.B. Natriumdampfparfen) zugelassen.**

**A.6.2 Maßnahmenflächen M 1 bis M 6**

**A.6.2.1 Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5 ist die Führung von öffentlichen Fuß- und Radwegen zulässig.** Die Fuß- und Radwege können frei geführt werden und sind in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen.

**A.6.2.2 Innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen M 1, M 3, M 4 und M 5 ist die Anlage von Versorgungsanlagen zulässig.**

**A.6.2.3 Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5**  
Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1, M 2 und M 5 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage von extensiven Wiesen auf insg. mind. 0,76 ha
- Anlage von Grünflächen mit Blütensträuchern, Sueden und Rasen auf insg. mind. 0,3 ha
- Anpflanzen von insg. mind. 11 Bäumen zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen
- Pflanzung von mind. 10 Bäumen 1. Ordnung entlang der Planstraße F. Diese sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen zu pflanzen.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 5 sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen:
- Pflanzung von Hecken auf insg. mind. 0,03 ha

**A.6.2.4 Maßnahmenfläche M 3 und M 4**  
Innerhalb der Maßnahmenflächen M 3 und M 4 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlage von extensiven Wiesen
- Anlage von extensiven Wiesen

**A.6.2.5 Maßnahmenfläche M 6**  
Innerhalb der Maßnahmenfläche M 6 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der innerhalb der Maßnahmenfläche bestehende Wirtschaftsweg ist zu erhalten.
- Auf der Maßnahmenfläche M 6 ist eine Saumvegetation aus Gräsern und Kräutern am Waldrand durch Substraktion zu etablieren.

**A.6.3 Maßnahmenflächen A 1 bis A 4 (externe Ausgleichsmaßnahmen)**

**A.6.3.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:**

- Anlage einer Feldhecke mit Gras-Kraut-Saum. Die Hecke ist auf rd. 0,11 ha und die Saumvegetation ist auf 133 ha herzustellen.
- Es sind mind. 9 standorttypische Laubbäume anzupflanzen.

**A.6.3.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:**

- Anlage von Gräsern mit Gehölzgruppen. Die Gehölze sind auf rd. 900 m² zu herzustellen.
- Es sind mind. 2 standorttypische Laubbäume anzupflanzen.

**A.6.3.3 Die Maßnahmenflächen A 3 und A 4 sind als Nasswiesen in Form von Koldstiel-Glatthaferwiesen anzulegen.**

**A.6.4 Maßnahmenfläche C 1 und C 2 (CEF-Maßnahmen im Sinne des Artenschutz)**

**A.6.4.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 1 sind ergänzend zu Textziffer C 1.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:**

- Anlage von Ersatzhabataten für die Zaunsechse (ca. 10 Sten- und Holzhaufen) auf vordernen Vegetationsflächen.

**A.6.4.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche C 2 sind ergänzend zu Textziffer C 1.1 der schriftlichen Hinweise folgende vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:**

- Anlage von 750 m² Kies- Schotterflächen bei der Bauflughöhe Ostendeböschung.

**A.6.5 Zuordnungsfestsetzung**

**A.6.5.1 Die in Textziffer A 6.3 und A 6.4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet zurechnend festgesetzt.**

**A.7 Sonstige gründerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und B BauGB)

**A.7.1 Baumplanungen entlang der Planstraßen**

**A.7.1.1 Standortanpassungen:**  
Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (entlang der Planstraßen) können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in n Richtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

**A.7.1.2 Pflanzenqualität:**  
Es sind mindestens 3 vernetzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL-Gütelbestimmungen für Baumschutzplan (Ausgabe 2004) zu pflanzen. In Verkehrsflächen oder bei ungelagerten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruppen gemäß FLL „Empfehlungen für Baumplanungen“ Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe 2004) mit mind. 12 m³ Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf verfügbaren Flächen sind Baumstümpfen in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

**A.7.1.3 Für die Baumplanungen sind Arten aus der Pflanzenliste 1 unter Ziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.**

**A.7.2 Baumplanungen entlang der Planstraße E auf privaten Grundstücken**

**A.7.2.1 Anzahl und Art:**  
An den in der Planzeichnung auf privaten Grundstücken entlang der Planstraße E festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, hochstammige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumstämme sind aus der Pflanzenliste 1 (Textziffer C 2.1.1 der schriftlichen Hinweise) auszuwählen; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

**A.7.2.2 Standortanpassungen:**  
Die Pflanzenstandorte können in Anpassung an die örtlichen Standortverhältnisse um max. 3 m in n Richtung verschoben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Gesamtanzahl ist beizubehalten.

**A.7.2.3 Pflanzenqualität:**  
Es sind mindestens 3 vernetzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gemäß FLL-Gütelbestimmungen für Baumschutzplan (Ausgabe 2004) zu pflanzen. In Verkehrsflächen oder bei ungelagerten Bodenverhältnissen sind Pflanzgruppen gemäß FLL „Empfehlungen für Baumplanungen“ Teil 1 (Ausgabe 2005) und Teil 2 (Ausgabe 2004) mit mind. 12 m³ Volumen und mind. 1,5 m Tiefe herzustellen. Auf verfügbaren Flächen sind Baumstümpfen in einer Größe von mindestens 4,0 m² auszubilden. Die Baumstämme sind gegen Anfahren und der Wurzelbereich gegen Überfahren zu sichern.

**A.7.3 Dachbegrenzung von Tiefgaragendecken**

**A.7.3.1 Die Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden, sind zu begrünen.** Die Dachbegrenzung ist als Interzonenbegrenzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Stänke des Vegetationsstrahls sind 30 cm breit.

**A.7.4 Herstellung, Pflege und Erhalt von Pflanzungen**  
Als Begrünungen nach den Festsetzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**A.8 Flächen für Aufschichtungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens bedieners der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - gemessen ab Straßeneingangsweite - sind die zur Herstellung und statischen Absicherung des Straßenkörper erforderlich unter- und oberirdischen Substruktive, Abgrabungen und/oder Aufschichtungen zulässig und zu dulden.

### B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**B.1 Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**B.1.1 Dachform, Dachneigung**

**B.1.1.1 Im WA 3 sind zulässig:**  
Flachdächer und fach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 25°.

**B.1.1.2 Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° zulässig.**

**B.1.1.3 Werden die Doppelhäusern von Doppelhäusern bzw. die Hausabschnitte von Hausgruppen gemeinsam errichtet und ist das Ernennternde der betroffenen Grundstückeigentümer bauverträglich abgestimmt (z.B. über eine Bauakt), können von den vorstehenden zwingenden Festsetzungen auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass für die Doppelhäuser bzw. für die Hausgruppen jeweils gleiche Dachneigungen und Dachformen vorgesehen werden.**

**B.1.1.4 Stufedachgeschosse:**  
Im WA 3 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Stufedachgeschossen dessen Außenände absteig um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

**B.1.1.4.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit Stufedachgeschossen dessen Außenände**

- bei freistehenden Gebäuden auf mindestens einer Seite und
- bei Gebäuden, die errichtet oder beständig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf mindestens einer nicht angrenzenden Seite um jeweils mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

**B.1.1.4.3 Stufedachgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.**

**B.1.1.5 Bei Errichtung von Gebäuden mit gegenüberliegender höherer Vertikalität dürfen die Höhenversparung der Firste nicht mehr als 1,2 m betragen.**

**B.1.2 Dachaufbauten, Dachschneitte**

**B.1.2.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig.** Die Gesamtbreite der Gauen darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite betragen. Gauen müssen vom First einen Abstand von mind. 1,0 m und vom Übergang einen Abstand von ebenfalls mind. 1,0 m einhalten.

**B.1.2.2 Dachschneitten (Loggien) sind allgemein zulässig.** Die Gesamtbreite der Dachschneitten darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 50 % der Gebäudebreite betragen.

**B.1.2.3 Solaranlagen müssen bindend für die umgebende Bebauung sowie den Straßenverkehr sein.**

**B.1.3 Dachneideckung**

**B.1.3.1 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben rotbraun bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.**

**B.1.3.2 Hochglänzende Oberflächen zur Dachneideckung sind nicht zulässig.**

**B.1.3.3 Dachflächen und Dachneideckungsbestandteile (Gaubenauskäufungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.**

**B.2 Einfriedlungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**B.2.1 Die Gesamthöhe von Einfriedlungen an den Erschließungsstellen und in einem 3 m tiefen Streifen vor dem privaten Grundstücken hinter der Straßeneingangsweite darf das Maß von 0,80 m jeweils gemessen ab OK der angrenzenden Gehwegkante bzw. Fahrbahn, nicht überschreiten.**

**B.2.2 Einfriedlungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedlungen vorgesehen werden.**

**B.2.3 Zwischen den einzelnen Abschnitten der Doppelhäuser und den einzelnen Abschnitten der Reihemittelhäuser sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,2 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m zwischen Gebäude-Außenwand, Einfriedlung und angrenzender Fahrbahn zu errichten.**

**B.3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**B.3.1 Vorgärten**

**B.3.1.1 Die Vorgärtenzone - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstücksfläche entlang der Straßeneingangsline an den Erschließungsstellen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.**

**B.3.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgärtenzone mind. zu 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.**

**B.3.1.3 Garagen sind in der Vorgärtenzone nicht zulässig.** Ausnahmsweise kann bei Erdgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgesehen werden.

**B.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**B.3.2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vollständig und dauerhaft zu begrünen.** Begrünungen mit Rasenflächen, Rasenrasenflächen, Schattensamen und anderen geeigneten Materialien gelten in diesen Grundstücksstellen nicht als Grünflächen.

**B.3.2.2 Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger gebelieblicher Laubbau oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Strauchgehölze auszuwickeln zu pflanzen.**

**B.4 Stellplatzverpflichtung** (§ 37 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

**B.4.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen:**

- 2 Stellplätze je Wohnung

**B.5 Wasserversicht** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

**B.5.1 Das auf den privaten Grundstücken abzufliessende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch geeignete Bodenreste zu versickern. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verfestigung zu schützen.**

### C SCHRIFTLICHE HINWEISE

**C.1 Einsichtnahme in DIN-Normen**  
DIN-Normen, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen sind, können über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

**C.2 Pflanzenempfehlung**

**C.2.1 Für Pflanzungen im Gebiet sollen vorrangig folgende Arten verwendet werden:**

**Pflanzenliste 1 - Bäume**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Bäume 1. Ordnung (über 20 m)	
Spitz-Ahorn und Sorten	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde und Sorten	Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung (über 12/10 - 20 m)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

**Pflanzenliste 2 - Obstbäume**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Nussbaum	Juglans regia und Sorten
Plausen-Sorten	Prunus domestica und Sorten
Apfel-Sorten	Malus domestica und Sorten
Birnen-Sorten	Pyrus communis und Sorten
Pflaumen-Sorten	Prunus penica und Sorten

**C.2.2 Pflanzenliste 3 - Gehobtsheimische Gehölze für Feldhecke und Feldgehölz:**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Bäume:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Ulmus minor
Sträucher:	
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hirteneig	Cornus sanguinea
Zweifarbiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Engelhölzer Weißdorn	Crataegus monnonga
Gewöhnliche Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schöhle	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hainrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

**C.2.3 Pflanzenliste 4 - Kletterpflanzen**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Rankpflanzen (Kletterhilfe notwendig):	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Anemone-Waldrebe	Clematis montana „Rubens“
Waldrebe	Clematis integrifolia
Hopfen	Humulus lupulus
Jelänger-Jeläger	Lonicera caprifolium
Kletterrosen	Rosa spec.
Wen	Vitis rotifolia
Blaugarten	Wisteria sinensis

**Kletterpflanzen (selbst kletternd):**

Trompetenblume	Campsis radicans
Hedera helix	Hedera helix
Wildes Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“
Wildes Wein	Parthenocissus tricuspidata

**C.2.2 Pflanzenpunkte:**  
Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unmittelbar nach dem Abschluss der Tiefbauarbeiten (Straßen) und der Erdarbeiten (Versickerungsböden) durchzuführen. Der günstigste Zeitpunkt für Pflanzmaßnahmen ist das Winterhalbjahr.

**C.3 Baumpflanzungen im Leitungsbereich**  
Stämme von Bäumen und Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterschiedlich vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 (Stammhöhe - Leitungsart) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

**C.4 Archäologische Denkmalepflicht**  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe oder dem Landesdenkmalamt (Stammheim) mitzuteilen. Die Funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit der Verlegung der Funde einverstanden ist. Auf die Anordnung von Schutzmaßnahmen nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

**C.5 Belange des Klimaschutzes und der Wasserwirtschaft**

**C.5.1 Es wird aus klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen empfohlen Dächer externer zu begrünen. Dabei sollte eine mind. 8 cm starke durchwurzeltbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollen heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden. Z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.**

**C.5.2 Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Plattensteinen, Plattensteinen, Schottersteinen u.ä.) ausgelegt werden.**

**C.6 Belange des Bodenschutzes**  
Die Freiflächen sind auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Anforderungen des Bodenschutzes (BImSchG und BImSchV) zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Boden zu erhalten. Insbesondere vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bei stark getrübt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schutzhöhe max. 2 m, Schutz vor Verwitterung).

**C.7 Profingestaltung öffentlicher Verkehrsflächen**  
Die Profingestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

**C.8 Untergrundverhältnisse/ Grundwasserstände**  
Im Planbereich bilden quartäre Hochflüsse und Abschwemmungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Grundwasserstand. Die Schichten können lokal setzungsmäßig und von geringer Sickerfähigkeit bestanden. Tragfähigkeit ist zu prüfen.

**C.8.1 Das Grundwasser steht gemäß der Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgeellschaft KÄOCHER, Weinheim aus dem Jahr 2012 bei einer Tiefe von 1,0 bis 2,0 m unter Geländeoberfläche. Bei der Planung von Untergründen ist daher die Lage zum Grundwasser zu beachten. Bei tiefen Grundwasserständen können Abschlüssen gegen drückendes Wasser oder "Weiße Wannen" erforderlich sein.**

**C.9 Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)**

**C.9.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten Tierarten werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen folgende CEF-Maßnahmen durchgeführt:**

- Aufhängen von 5 Fledermauskästen am westlichen Waldrand des Kammerforsts (Flurstück Nr. 6258 im Gewann Kammerforst)
- Aufhängen von 3 Nistkästen am westlichen Waldrand des Kammerforsts für die Hibernablende Blaumeise (Flurstück Nr. 6258 im Gewann Kammerforst)
- Aufhängen von 10 Nistkästen für den Feldsperling in Obweisen und am Gehölbund im Bereich Abs Platz (Maßnahmenfläche C 1)
- Fang der Gottesackerer im Juli/August und Umsiedlung in die Maßnahmenfläche C 2
- Fang der Blauflügeligen Oldschnecke im Juni/ Juli und Umsiedlung in die Maßnahmenfläche C 2 (in Verbindung mit Textziffer A 6.4.2)

**C.9.2 Die CEF-Maßnahmen werden seitens der Gemeinde durchgeführt. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen muss zunächst eindeutig nachgewiesen werden, bevor mit der Bauarbeiten begonnen werden kann.**

**C.10 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft**  
Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Kontrolle der potenziellen Fledermauskästen auf Beschlag vor Bauabfertigung
- Rückführmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelzuchtzeiten durchzuführen
- Etablieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Sommerhalbjahr durchzuführen.

**C.11 Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**  
Im Gebiet ist die dezentrale Versickerung festgesetzt (Textziffer B 5.1). Bei der dezentralen Versickerung hat jeder Grundstückeigentümer dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück fachgerecht entsorgt, d.h. versickert wird. Bei Starkregenereignissen können Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Wasser erforderlich werden, die von Grundstückeigentümern zu ergreifen sind. Für die Gebäude im WA wird daher eine Sockelhöhe von mind. 20 cm empfohlen. Die Sockelhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (Textziffer A 2.3.1) bei der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (das ist die erste Vollgeschosse über dem Kellergeschoss).

**C.12 Maßnahmen zur Entwässerung in Untergeschossen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Untergeschossen die Sohle der Entwässerungslinien über dem Bodeniveau des Untergeschosses liegen kann. Daher ist bei der Planung von Untergeschossen die Höhenlage der Entwässerungslinien zu prüfen. Ggf. und Notwendigen für eine geordnete Entwässerung in Untergeschossen vorzusehen.

### VERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 (1) BauGB)  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen am 26