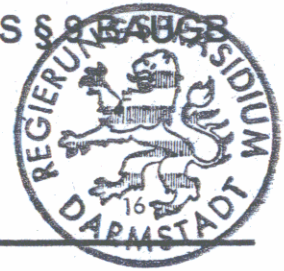


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum B-Plan Nr. 22

Stand 10/97

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB



1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) 1 UND 2 BAUGB

1.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFEST- SETZUNGEN
		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ ODER GR IN M ²	GFZ ODER GF IN M ²	
WA 1 <i>EINZEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
WA 1.1 <i>EINZEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m Geländehöhe = Maß d. angrenzenden bebauten Grundstücke in 1/97	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
WA 1.2 <i>EINZEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3) Nr. 5	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
WA 2 <i>DOPPEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 3 <i>DOPPEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,3	0,6	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG

WA 4 <i>DOPPEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,35	0,7	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 4.1 <i>DOPPEL- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 5.1 <i>REIHEN- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	HAUSGRUPPEN: GESCHL. BAUWEISE (§ 22 (3) BAUNVO) FÜR MITTELHÄUSER, BES. BAUWEISE (EINSEITIGE GRENZBEB.) FÜR ENDHÄUSER (§ 22 (4) BAUNVO)
WA 5.2 <i>REIHEN- HÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	HAUSGRUPPEN: GESCHL. BAUWEISE (§ 22 (3) BAUNVO) FÜR MITTELHÄUSER, BES. BAUWEISE (EINSEITIGE GRENZBEB.) FÜR ENDHÄUSER (§ 22 (4) BAUNVO)
WA 6.1 <i>MEHRFAMILI- ENHÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MINIMAL MAXIMAL II III AUSSENWANDHÖHE MAX. 9,0 m FIRSTHÖHE MAX. 16,0 m	0,3	0,9	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO
WA 6.2 <i>MEHRFAMILI- ENHÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO
WA 6.3 <i>MEHRFAMILI- ENHÄUSER</i>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MINIMAL MAXIMAL II III AUSSENWANDHÖHE MAX. 9,0 m FIRSTHÖHE MAX. 16,0 m	0,3	0,9	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO

WA 7.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m (Südseite). MAX. 3,0 m (Nordseite) FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,3	0,6	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 7.2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,3	0,6	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
WA 7.3	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,3	0,6	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO HIER: MAXIMAL EINSEITIGE GRENZ- BEBAUUNG
WB 3 <i>EINZEL- HÄUSER</i>	BESONDERES WOHNGEBIET § 4A BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,6 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG Ausnahmen s. Textfests. 1.19
MI 1	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO HIER: MAXIMAL EINSEITIGE GRENZ- BEBAUUNG s. Textfests. 1.18
MI 2	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL III AUSSENWANDHÖHE MAX. 9,0 m FIRSTHÖHE MAX. 16,0 m	0,6	1,0	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO
MI 3 <i>EINZEL- HÄUSER</i>	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

MI 4	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m GELÄNDEHÖHE: Maß d. angrenzenden beb. Grundstücke in 1/97	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: GRENZBEBAUUNG MÖGLICH (S. PLAN)
MI_W 5 <i>DOPPEL- HÄUSER</i>	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m GELÄNDEHÖHE: Maß d. angrenzenden beb. Grundstücke in 1/97	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG
MI_W 5.1	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m GELÄNDEHÖHE: Maß d. angrenzenden beb. Grundstücke in 1/97	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO
MI 5.1/ 5.2	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,6	1,0	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO,
MI_G 5	MISCHGEBIET § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 7,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,6	1,0	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: GRENZBEBAUUNG MÖGLICH (S. PLAN)
GE 1	GEWERBE- GEBIET § 8 BAUNVO	MAXIMAL III AUSSENWANDHÖHE MAX. 9,0 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,8	1,2	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINZELGEBÄUDE ÜBER 50,0 M LÄNGE ZULÄSSIG
GE_E 2	GEWERBE- GEBIET (EINGE- SCHRÄNKT), § 8 I.V.M. § 1 (4) BAUNVO	MAXIMAL III AUSSENWANDHÖHE MAX. 9,0 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,8	1,2	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINZELGEBÄUDE ÜBER 50,0 M LÄNGE ZULÄSSIG

FLÄCHE FÜR VERSORGUN GS- ANLAGEN § 9(1)12 BAUGB HIER: TRAFOSTATION	I AUSSENWANDHÖHE MAX. 4,0 m	0,8	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: UNTERSCHREITUNG D. MINDESTABSTANDS- FLÄCHEN ZULÄSSIG
FLÄCHE FÜR GEMEINBE- DARF GEM. § 9 (1) 6 BAUGB HIER KINDERGARTEN	MAXIMAL II AUSSENWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 13,0 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO,

- 1.2 IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1 BIS WA 7 (AUSGENOMMEN WA 1.2) SIND ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 1 BIS 5 BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO. IM WA 1.2 SIND ANLAGEN GEMÄSS § 4 (3) NR. 5 BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG.
- 1.3 IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1 BIS WA 5.2, WA 6.2, WA 6.3 UND WA 7 (AUSGENOMMEN WA 1.2) SIND ANLAGEN GEM. § 4 (2) NR. 2 UND 3 BAUNVO NUR ALS AUSNAHME ZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 1.5 IM MISCHGEBIET MI 2, MI 3, MI 4, MI_w 5 UND MI_w 5.1, MI 5 SIND ANLAGEN GEM. § 6 (3) AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.
- 1.6 IM BESONDEREN WOHNGEBIET WB 3 SIND ANLAGEN GEM. § 4A (3) NR. 1-3 BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO. ANLAGEN GEMÄSS § 4A (2) NR. 3 BIS 5 BAUNVO SIND NUR ALS AUSNAHME ZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 1.7 IM MISCHGEBIET MI_w 5 UND MI_w 5.1 SIND ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 2 BIS 7 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 1.7.1 IM MI 4 SIND ANLAGEN GEM. § 6 (2) NR. 3, 6, 7, 8 NICHT ZULÄSSIG.
- 1.8 IM MI 2, MI 5.1, MI 5.2, MI 3, MI 4 SIND VERKAUFSFLÄCHEN FÜR EINZELHANDELSBETRIEBE AUF 700 m² (MAX. GESCHOSSFLÄCHE 900 m²) BEGRENZT § 1 (5) BAUNVO.
- 1.8.1 IM MI 2, MI 3, MI 4, MI 5.1 und MI 5.2 SIND ANLAGEN GEMÄSS § 6 (2) NR. 5 BAUNVO NICHT ALS ZENTRALE VERWALTUNGSEINRICHTUNGEN ZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 1.8.2 IM MI 2 SIND ANLAGEN GEMÄSS § 6 (2) NR. 8 NICHT ZULÄSSIG. § 1 (5) BAUNVO.
- 1.9 IM MI_g 5 DARF DIE FESTGESETZTE GRZ ZUR UNTERBRINGUNG DER ERFORDERLICHEN LAGERFLÄCHEN, STELLPLÄTZE U.Ä. AUF DEM GRUNDSTÜCK NACH § 19 (4) BAUNVO BIS ZU EINER GRZ VON INSGESAMT 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 1.10 IM MISCHGEBIET MI 1 SIND VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 6 (2) NR. 8 UND § 6 (3) BAUNVO WEDER ALLGEMEIN NOCH AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, § 1 (5 UND 6) BAUNVO. ZUDEME SIND IM MI 1 TANKSTELLEN NACH § 6 (2) NR. 7 BAUNVO UNZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 1.11 DAS GEWERBEGBEBIET (GE) I.S.D. § 8 BAUNVO SETZT SICH ZUSAMMEN AUS DEN TEILBEREICHEN GE 1 UND GE_E 2.
IM GESAMTEN BEREICH DES GEWERBEGBEBIETES (GE) SIND VERGNÜGUNGSSTÄTTEN NACH § 8 (3) NR. 3 AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZUGELASSEN, § 1 (6) BAUNVO.
ZUDEME SIND IM GE ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE I.S. DES § 8 (2) NR. 4 BAUNVO NUR INNERHALB VON GEBÄUDEN ZULÄSSIG, § 1 (4) NR. 2 BAUNVO I.V.M § 9 (1) 24 BAUGB.
- 1.12 IM GEWERBEGBEBIET (GE) SIND ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN DER ABSTANDSKLASSEN I - VI (GEM. ABSTANDSERLASS NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 21.03.1990, MBL.NW S. 504) NICHT ZUGELASSEN, § 1 (9) BAUNVO.

- 1.13** IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET **GE_E 2** SIND NUR SOLCHE GEWERBEBETRIEBE UND ANLAGEN NACH § 8 (2) NR. 2 UND 3 ZULÄSSIG, DIE I.S. DES § 6 (1) BAUNVO DAS **WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN**, § 1 (4) NR. 2 BAUNVO.
ZUDEM SIND IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET **GE_E 2** SELBSTÄNDIGE LAGERPLÄTZE GEM. § 8 (2) NR. 1 BAUNVO UNZULÄSSIG, § 1 (9) BAUNVO.
- 1.14** DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN (DACH- UND KELLERGE-
SCHOSSEN) EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDE TREPPENRÄUME UND
EINSCHLIESSLICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE SIND, AUSSER IM WA 6.1, WA 6.2 UND WA 6.3, GANZ
AUF DIE FESTGESETZTE **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (GFZ) MITANZURECHNEN, § 20 (3) S. 2 BAUNVO.
- 1.15** IM FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN BZW. BESONDEREN WOHN- GEBIET WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1,
WA 5.1, WA 5.2 UND WB 4 IST DIE **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** ZWINGEND AUF 2 FESTGESETZT,
§ 16 (4) S. 2 BAUNVO. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN DOPPELHÄUSER IM WA 2 BIS WA 4 UND MI_w 5 MIT
NUR EINEM VOLLGESCHOSS ERRICHTET WERDEN, WENN DIES EINHEITLICH BEIDE HÄLFTE EINES
DOPPELHAUSPAARES BETRIFFT.
- 1.16** IM RAHMEN DER BESONDEREN **BAUWEISE** GEM. § 22 (4) BAUNVO **"EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG"**
IM ALLGEMEINEN WOHN- GEBIET WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1, MI_w 5 SIND DIE HAUPTGEBÄUDE AN DER
MITTIG VERLAUFENDEN GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZBAUTEN ZU
ERRICHTEN, SO DASS EIN DOPPELHAUS ENTSTEHT. GEGEN DIE JEWEILS NICHT ANGEBAUTE
GRUNDSTÜCKSGRENZE IST DER IN DER PLANZEICHNUNG DURCH BAUGRENZEN FESTGELEGTE
GRENZABSTAND EINZUHALTEN.
- 1.17** IM **WA 4** UND **WA 4.1** KANN ALS AUSNAHME AUF JE ZWEI TEILGRUNDSTÜCKEN, AUF DENEN GEM.
PLANZEICHNUNG MITTELS ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EIN DOPPELHAUSPAAR ZU
ERRICHTEN IST, AUCH EIN EINZELHAUS MIT BEIDSEITIGEM GRENZABSTAND ERRICHTET WERDEN,
WOBEI DIE GEMEINSAME MITTIGE GRENZE ZWISCHEN DOPPELHAUSTEILGRUNDSTÜCKEN UND
DAMIT AUCH DER ZWINGENDE GRENZANBAU ENTFÄLLT.
- 1.18** IM RAHMEN DER BESONDEREN **BAUWEISE** GEM. § 22 (4) BAUNVO **"EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG"**
IM **WA 7.1 und 7.2** MÜSSEN DIE HAUPTGEBÄUDE AN DER IM PLAN FESTGESETZTEN SEITLICHEN
GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZBAUTEN ERRICHTET WERDEN. ALS AUSNAHME IST OFFENE
BAUWEISE MÖGLICH, BEI DER BEIDSEITIG DER GRENZABSTAND GEM. § 6 HBO EINZUHALTEN IST.
DANN IST DIE FIRSTRICHTUNG FREI.
IM RAHMEN DER BES. **BAUWEISE** GEM. § 22 (4) BAUNVO **„MAXIMAL EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG“**
SIND IM MISCHEGEBIET **MI 1 WESTL. DER FRIEDHOFSTRASSE** GEBÄUDE GRUNDSÄTZLICH IN
OFFENER **BAUWEISE** ZU ERSTELLEN; AUSNAHMSWEISE KANN BEI GRUNDSTÜCKEN MIT EINER
GERINGEREN BREITE ALS 15,0 M AUF DER JEWEILIGEN NORDGRENZE GEBAUT WERDEN. IM
MISCHEGEBIET **MI 1 NORDÖSTLICH DER FRIEDHOFSTRASSE** IST DIE ZUM ANBAU BEST. GRENZE IM
PLAN ALS BAUGRENZE EINGETRAGEN. FÜR DIE PARZ. 61/1, 61/2 UND DEN VORDEREN BEREICH
DER PARZ. 60 IST OFFENE **BAUWEISE** FESTGESETZT.
- 1.19** IM RAHMEN DER FÜR DAS GEBIET **WB 3** FESTGESETZTEN BESONDEREN **BAUWEISE** I. S. DER
OFFENEN **BAUWEISE** SIND DIE GEBÄUDE GRUNDSÄTZLICH MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND ZU
ERRICHTEN.
AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GEBÄUDE/GEBÄUDETEILE, DIE AUSSCHLIESSLICH DER
UNTERBRINGUNG VON NUTZUNGEN NACH § 13 BAUNVO (GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE
BERUFE) DIENEN, AUCH AN DER WESTLICHEN NACHBARGRENZE ALS GRENZBAUTEN ZUGELASSEN
WERDEN, WENN DIE GRENZSEITIGE TRAUFWANDHÖHE DAS MASS VON 3,5 M NICHT
ÜBERSCHREITET. DABEI KANN DER ABSTAND ZUR NÖRDLICHEN GRENZE AUF 3 M VERRINGERT
WERDEN.
- 2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB**
DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST BEI DOPPELHÄUSERN (WA 2, WA 3,
WA 4, WA 4.1, MI_w 5), REIHENHÄUSERN (WA 5.1, WA 5.2) UND MEHRFAMILIENHÄUSERN (WA 6.1, WA
6.2, WA 6.3) UND ZUM TEIL BEI EINZELHÄUSERN; DIE AUF GRENZEN ERRICHTET WERDEN (WA 7.1
UND 7.2), ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN.

- 2.1 ZUM ZWECKE DER AKTIVEN SOLARNUTZUNG KANN AUSNAHMSWEISE IM WA 2 - 4, WA 6.2, WA 7.1 UND 7.2, MI_w 5 VON DER VORGESCHRIEBENEN FIRSTRICHTUNG ABGEWICHEN WERDEN, WENN SICHERGESTELLT IST, DASS FÜR BEIDE HAUSHÄLFTE BZW. DAS GESAMTE GEBÄUDE NUR EIN GEMEINSAMES DACH ERRICHTET WIRD.

3. **ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE, § 9 (1) NR. 6 BAUGB**

3.1 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST FESTGELEGT

IM WA 5.1 AUF MAXIMAL 1 WE PRO REIHENHAUSEINHEIT

IM WA 5.2 AUF MAXIMAL 2 WE PRO REIHENHAUSEINHEIT

IM WA 2, WA 3, WA 7.1 - 7.3, MI 4, MI_w 5, MI_w 5-1 AUF MAXIMAL 2 WE PRO EINZELHAUS BZW. DOPPELHAUSHÄLFTE,

IM WA 1, WA 1.1, WA 1.2 AUF GRUNDSTÜCKEN MIT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN BIS ZU 200 m² AUF MAX. 3 WE, AB EINSCHL. 200 m² BIS 250 m² AUF MAX. 4 WE, AB EINSCHL. 250 m² AUF MAX. 5 WE PRO EINZELHAUS

IM WA 4 UND WA 4.1 AUF MAXIMAL 3 WE PRO DOPPELHAUSHÄLFTE, BZW. 6 WE PRO EINZELHAUS,

IM MI 5.1 AUF MAXIMAL 3 WE PRO EINZELHAUS

IM MI 5.2 UND MI 3 AUF MAXIMAL 4 WE PRO EINZELHAUS

DIES SCHLIESST AUCH MÖGLICHE WOHNUNGEN IM DACH- ODER KELLERGEOSCHOSS MIT EIN.

- 3.2 IM GEWERBEGEBIET (GE) IST DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER BETRIEBSWOHNUNGEN I.S. VON § 8 (3) NR. 1 BAUNVO AUF MAX. 1 WE JE BETRIEBSGRUNDSTÜCK BESCHRÄNKT, § 9 (1) NR. 6 BAUGB.

4. **MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SOWIE MINDEST- UND HÖCHSTMASSE FÜR DIE BREITE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN, § 9 (1) NR. 3 BAUGB**

- 4.1 IM BEREICH WA 5.1 UND WA 5.2 (REIHENHÄUSER) IST IM FALLE DER REALTEILUNG DIE MINDESTBREITE DER EINZELNEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE AUF 6,0 M UND DIE HÖCHSTBREITE AUF 7,0 M FESTGELEGT.

BEI REIHENHAUSENDGRUNDSTÜCKEN BEZIEHT SICH DIE FESTGESETZTE MINDEST- UND HÖCHSTBREITE NACH SATZ 1 NUR AUF DEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE LIEGENDEN TEILBEREICH DES BAUGRUNDSTÜCKS.

DIE IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN STELLEN DABEI EINEN MÖGLICHEN PARZELLIERUNGSVORSCHLAG DAR.

- 4.2 IM GEWERBEGEBIET GE 1 UND GE_E 2. IST DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE AUF 1500 M² FESTGELEGT.

5. **FLÄCHEN FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU, § 9 (1) 7 BAUGB**

IM PLANBEREICH WA 6.3 MÜSSEN MINDESTENS 50 % DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE JE GRUNDSTÜCK IN FORM VON WOHNUNGEN/WOHNGEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTEN.

ALTERNATIV ZU DEN 3 GRUNDSTÜCKEN AN DER WESTSEITE UND DEM GRUNDSTÜCK AN DER NORDSPITZE DES WA 6.3 KÖNNEN DIE BEIDEN GRUNDSTÜCKE IM SÜDEN DES WA 6.1 ENTSPRECHEND ERRICHTET WERDEN:

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4/22 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO UND § 21A BAUNVO SOWIE § 87 HBO

- 6.1 IM WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1, M_W 5 und M_W 5.1 SIND GARAGEN (Ga) UND STELLPLÄTZE (St) NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTE FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB UND IM BEREICH DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.**

CARPORTS (Cp) SIND GARAGEN GLEICHGESTELLT.

WERDEN IM **WA 1, WA 1.1, WA 1.2 und WA 4.1** WOHNGEBÄUDE MIT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN ERRICHTET, SO SIND DIE ZUSÄTZLICH ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE/GARAGEN IM BEREICH DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IN FORM VON TIEF- ODER KELLERGARAGEN ZU ERRICHTEN.

WERDEN IM **WA 4** WOHNGEBÄUDE MIT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN ERRICHTET, SO SIND DIE ZUSÄTZLICH ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE/GARAGEN IM BEREICH DER ZUGEORDNETEN GEMEINSCHAFTSANLAGE (**BEREICH G**) ZU ERRICHTEN.

DEMENTSPRECHEND SIND JEDEM DOPPELHAUSGRUNDSTÜCK IM **WA 4** ZWEI ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE INNERHALB DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZUZUORDNEN:

- 6.2 IM WA 5.1 UND WA 5.2 (REIHENHÄUSER) SIND STELLPLÄTZE UND/ODER GARAGEN INNERHALB DER DEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN IM PLAN DURCH EINSCHRIEB (A - E) ZUGEORDNETEN FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB ZULÄSSIG.**

ZUDEM SIND **GEMÄSS PLANEINSCHRIEB** TLW. WEITERE **STELLPLÄTZE UND/ODER GARAGEN BZW. CARPORTS** INNERHALB DER UNMITTELBAR AUF DEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZUGELASSEN.

JEDER REIHENHAUSEINHEIT IM **WA 5** IST HIERBEI MIND. 1 STELLPLATZ INNERHALB DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZUZUORDNEN WENN WEITERE STELLPLÄTZE (IN FORM VON St, Ga, Cp) AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK ZULÄSSIG SIND (BEREICH B, C UND E), ANSONSTEN SIND JEDER REIHENHAUSEINHEIT MIND. 2 STELLPLÄTZE INNERHALB DER GEMEINSCHAFTSANLAGE ZUZUORDNEN (BEREICH A,B UND D). DIE STELLPLÄTZE WERDEN MIT DER ZUORDNUNG EIN FESTER, NICHT GETRENNT VERÄUSSERBARER BESTANDTEIL DER JEWEILIGEN WOHNGRUNDSTÜCKE.

DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND VON DEN EIGENTÜMERN GEMEINSAM ZU BAUEN UND ZU BEPFLANZEN. EINE ANLAGE IST JEWEILS IN EINEM BAUABSCHNITT, ZUMINDEST ABER IN FUNKTIONSFÄHIGEN TEILABSCHNITTEN (Z.B. ZUSAMMENHÄNGENDE GARAGENZEILE ODER EINE KOMPLETTE STELLPLATZREIHE) HERZUSTELLEN. DIE GEMEINSCHAFTSGARAGEN SIND EINHEITLICH IN GRÖSSE, MATERIAL UND DACHFORM HERZUSTELLEN.

AUSNAHMSWEISE SIND AUF DEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FESTGESETZTEN FLÄCHEN AUCH EINZELGARAGEN ZULÄSSIG, WENN SICH DIE GEMEINSAME HERSTELLUNG AUS RECHTLICHEN ODER TATSÄCHLICHEN GRÜNDEN NICHT REALISIEREN LÄSST UND DIE EINZELGARAGEN IN GESTALTERISCHER HINSICHT EINANDER ANGEGLICHEN WERDEN.

- 6.3 IM WA 6.1 SIND GARAGEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DARÜBER HINAUSGEHEND AN DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN NACH § 9 (1) NR. 4 BAUGB ALS TIEFGARAGEN ODER KELLERGARAGEN (TG) ZULÄSSIG. HIERBEI SIND MIND. 70 % DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE IN FORM VON TIEF- ODER KELLERGARAGEN NACHZUWEISEN. DIE ÜBRIGEN STELLPLÄTZE SIND ALS OFFENE EINSTELLPLÄTZE IM VORGARTENBEREICH VOR DER STRASSESEITIGEN BAUGRENZE ZUGELASSEN.**

- 6.4 IM WA 6.2 SIND STELLPLÄTZE NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTE FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB UND/ODER IM BEREICH DER DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKE ZUGEORDNETEN FLÄCHEN (H) FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB ZULÄSSIG.**

GARAGEN SIND NUR IM BEREICH DER DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUGEORDNETEN FLÄCHEN (H) FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB ZULÄSSIG.

HINWEIS

IM BEREICH DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (A - G) KANN ANSTELLE EINER GARAGENZEILE WAHLWEISE AUCH EINE EINHEITLICH GESTALTETE CARPORTREIHE ODER NUR OFFENE STELLPLÄTZE ERRICHTET WERDEN. EIN CARPORT IST EIN ÜBERDACHTER STELLPLATZ OHNE SEITLICHE VERKLEIDUNG. CARPORTS SIND GARAGEN GLEICHZUSTELLEN, SIE SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO AUCH GARAGEN ZULÄSSIG SIND ODER WO SIE AUSDRÜCKLICH DURCH PLANEINSCHRIEB ZUGELASSEN SIND.

- 6.5 IM WA 6.3 SIND STELLPLÄTZE NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTE FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB UND/ODER IN TIEFGARAGEN ALS AUCH EBENERDIG INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG: GARAGEN SIND NUR ALS TIEFGARAGEN ODER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 6.6 IM WA 7.1 - 7.3 SIND GARAGEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GARAGEN UND STELLPLÄTZE IM BEREICH DER SEITLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN DES HAUPTGEBÄUDES ZUR NACHBARGRENZE ZUGELASSEN. STELLPLÄTZE SIND VOR DEN GARAGEN ZUGELASSEN.
- 6.7 BEI INS GEBÄUDE INTEGRIERTEN GARAGEN IST DIE GESCHOSSFLÄCHE GEMÄSS § 21A (4) NR. 3 BAUNVO NICHT ANZURECHNEN.

7. **NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO**

NEBENANLAGEN (GEBÄUDE) SIND IN DEN GEBIETEN WA 1 BIS WA 6, M_W 5 u. M_W 5.1 NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BZW. DEN FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN/GARAGEN SOWIE HINTER DER FESTGESETZTEN RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE IM STRASSENABGEWANDTEN GARTENBEREICH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6 M² ZULÄSSIG. IN DEN ÜBRIGEN GEBIETEN RICHTET SICH DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NACH § 23 (5) UND § 19 (4) BAUNVO.

8. **BAULICHE UND TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 24 BAUGB/
ZUR VERWENDUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE § 9 (1) 23 BAUGB
ZUM SCHUTZ VOR ÄUSSEREN EINWIRKUNGEN § 9 (5) Nr. 1 + 3 BAUGB**

- 8.1 ZUM SCHUTZ DER AUFENTHALTSRÄUME VOR VERKEHRLÄRM SIND AN DEN WOHNGEBÄUDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER INNENSCHALLPEGEL NACH VDI-RICHTLINIE 2710 BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN ZUR SCHALLDÄMMUNG VORZUSEHEN.
FOLGENDE BEWERTETE BAUSCHALLDÄMMMASSE R'W SIND MINDESTENS ZU ERREICHEN:

BEI AUSSENWÄNDEN, DACHKONSTRUKTIONEN, DACHSCHRÄGEN	≥ 30 dB(A)
BEI FENSTERN	≥ 30 dB(A)

EMPFEHLUNG:

BEI DEN BEIDEN DER K 31 NÄCHSTGELEGENEN HÄUSERZEILEN DES ALLGEM. UND DES BESONDEREN WOHNGEBIETS SOLLTEN BAUTEILE AN DER SÜDSEITE MIT EINEM BAUSCHALLDÄMMMASS VON ≥ 35 dB(A) (= SSK 3) VORGESEHEN WERDEN. FÜR DEREN ÖSTL. U. WESTL. GEBÄUDESEITEN SOWIE FÜR WOHNUNGEN BZW. WOHNHÄUSER IM MISCHGEBIET ENTLANG DER K 31 WIRD DIESES BAUSCHALLDÄMMMASS EBENFALLS EMPFOHLEN.

- 8.2 ZUM SCHUTZ DES BAUGEBIETES VOR VERKEHRLÄRM, ABGAS- UND STAUBEIMMISSIONEN IST ENTLANG DER B 47 DIE LÜCKE IN DER VORHANDENEN ABSCHIRMUNG ZU SCHLIESSEN. HIERZU IST ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG IN DER NOCH BESTEHENDEN LÜCKE EINE LÄRMSCHUTZWAND IN DER HÖHE VON 3,0 M - GEMESSEN AB OK FAHRBAHN - ZU ERRICHTEN, SO DASS AN DER B 47 EIN DURCHGEHENDER, 3,0 M HOHER LÄRMSCHUTZ ZUM PLANGEBIET VIEHWEIDE ENTSTEHT. DIE LÄRMSCHUTZWAND IST BAUGEBIETSSEITIG MIT RANKENDEN/KLETTERNDEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

- 8.3 ZWISCHEN DEM MI₆ 5 (GETRÄNKEMARKT) UND DEM MI_w 5/5.1 (WOHNBEBAUUNG) IST ENTLANG DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DES MI_w 5/5.1 EIN DURCHGEHENDER LÄRM- UND SICHTSCHUTZZAUN (BEPFLANZTER HOLZLAMELLENZAUN O.Ä.) IN DER HÖHE VON 2,5 M ZU ERRICHTEN.

EMPFEHLUNG:

AUCH BEI DER GESTALTUNG DER GEBÄUDEGRUNDRISSSE SOLLTE DIE LÄRMBELASTUNG VON DER B 47, K 31 ANGEMESSEN BERÜCKSICHTIGT WERDEN. INSBESONDERE BEI DER IM NAHBEREICH AN DER K 31 GEPLANTEN BEBAUUNG SOLLTEN LÄRMEMPFFINDLICHE AUFENTHALTSRÄUME WIE Z.B. SCHLAF- ODER KINDERZIMMER NUR AUF DER KREISSTRASSENABGEWANDTEN GEBÄUDESEITE ANGEORDET WERDEN. STRASSESEITIGE AUFENTHALTSRÄUME KÖNNEN AUCH DURCH VORGELAGERTE WINTERGÄRTEN GEGEN VERKEHRSLÄRM ABGEPÜFFERT WERDEN.

8.4 **EMPFEHLUNG:**

ES WIRD EMPFOHLEN, DIE GEBÄUDE ALS PASSIVHAUS (20 KWH/(m²a)) ODER ZUMINDEST ENTSPRECHEND DEM NIEDRIGENERGIEHAUSSTANDARD (MAX. 70 KWH/(m²a) WOHNFLÄCHE) ZU ERSTELLEN. (BERECHNUNG NACH DEM LEITFADEN „ENERGIE IM HOCHBAU ENERGIEBEWUSSTE GEBÄUDEPLANUNG“ 1994, DES HESS. MIN. F. UMWELT, ENERGIE UND BUNDESANGELEGENHEITEN) ES WIRD EMPFOHLEN, ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE EINZUBAUEN: ES WIRD EMPFOHLEN, AUS GRÜNDEN DER ENERGIEEINSPARUNG DIE HAUSOBERFLÄCHE MÖGLICHST GERING ZU HALTEN.

8.5 **EMPFEHLUNG:**

- FESTE UND FLÜSSIGE BRENNSTOFFE SOLLTEN FÜR WÄRMEVERSORGUNG UND WARMWASSERBEREITUNG NICHT VERWENDET WERDEN; AUSNAHMEN DAVON SIND FÜR PASSIVHÄUSER MÖGLICH.
- DAS VERHÄLTNISS DER PRIMÄRENERGIE ZUR HEIZENERGIE SOLLTE NICHT GRÖßER ALS 1,5 SEIN; AUSNAHMEN DAVON SIND FÜR PASSIVHÄUSER MÖGLICH.
- FÜR REIHEN- UND DOPPELHÄUSER WERDEN GEMEINSCHAFTSHEIZANLAGEN, Z. B. AUCH BLOCKHEIZKRAFTWERKE EMPFOHLEN, AUSNAHMEN DAVON SIND FÜR NIEDRIGENERGIEHÄUSER MÖGLICH.
- DIE HEIZUNGSANLAGEN SOLLTEN DEN ANFORDERUNGEN FÜR DAS UMWELTZEICHEN "BLAUER ENGEL" ENTSPRECHEN, AUSNAHMEN DAVON SIND FÜR NIEDRIGENERGIEHÄUSER MÖGLICH.

8.6 **EMPFEHLUNG:**

ES WIRD EMPFOHLEN, DIE BAUGRUND- BZW. GEOLOG. VERHÄLTNISSE DER BAUGRUNDSTÜCKE ZU UNTERSUCHEN UND, FALLS ERFORDERLICH, ENTSPRECHENDE SICHERUNGSMASSNAHMEN ZU ERGREIFEN.

8.7 **HINWEIS:**

AUF ERFORDERLICHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADSTOFFBELASTUNGEN IM BODEN WIRD IN KAP. 4.5 DER BEGRÜNDUNG HINGEWIESEN:

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 DIE STRASSESEITIGE AUSSENWANDHÖHE IST FESTGELEGT

IM WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5.1, WA 5.2, WA 7, WA 7.1 (freie Seite), WA 7.2, WA 7.3, MI 4, MI_w 5, MI_w 5.1,

MAX. 6,5 M

IM WA 6.2, MI 1, MI₆ 5, MI 5.1, MI 5.2

MAX. 7,5 M

IM WB 3

MAX. 7,6 M

IM WA 6.1, WA 6.3, MI 2, GE 1, GE_E 2

MAX. 9,0 M

JEWELS GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN WAND MIT DER DACHHAUT (BEI TRAUFTÄNDIGEN GEBÄUDEN) BZW. BIS ZUR WAAGERECHTEN GRUNDLINIE DER GIEBELFLÄCHE (BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) IN DER MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDEKANTE.

9.2 DIE FIRSTHÖHE IST FESTGELEGT

IM WA 1, WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5.1, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3

MAX. 13,0 M

IM WB 3, MI 1, MI 3, MI 4, MI_w 4, MI_G 5, MI 5.1, MI 5.2, GE 1, GE_E 2

MAX. 13,0 M

IM WA 6.1, WA 6.3, MI 2,

MAX. 16,0 M

JEWELS GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS OBERKANTE DACHKONSTRUKTION.

9.3 IM WA 1 BIS WA 7, WB 3, UND IM GESAMTEN MI SIND DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 50 M² GRUNDFLÄCHE ALS GENEIGTE SATTEL- ODER WALMDÄCHER, VERSETZTE SATTELDÄCHER SOWIE PULTDÄCHER MIT FIRST AN DER SÜDSEITE (MINDESTABSTÄNDE NACH HBO SIND EINZUHALTEN) ODER EXTENSIV BEGRÜNTÉ FLACHDÄCHER ZUGELASSEN. VERSETZTE PULTDÄCHER SIND EBENFALLS ZULÄSSIG, WENN DER VERSATZ DER FIRSTLINIEN DER SICH GEGENÜBERLIEGENDEN DACHFLÄCHEN NICHT MEHR ALS EINE HALBE GESCHOSSHÖHE BETRÄGT (MAX. 1,50 M).

IM GEWERBEGEBIET GE 1 UND GE_E 2 IST DIE DACHFORM FREIGESTELLT.

9.4 DACHAUFBAUTEN SIND GRUNDSÄTZLICH IN FORM VON GLEICHSCHENKLIGEN SATTEL-, UND DREIECKSGAUBEN SOWIE TONNENGAUBEN UND SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

EMPFEHLUNG:

IM WA 3, WA 4, WA 4.1, WA 5, MI_w 5 (REIHENHÄUSER UND DOPPELHÄUSER) SOLLTEN DIE GAUBEN HINSICHTLICH IHRER GESTALTUNG EINANDER SO ANGEGLICHEN WERDEN, DASS AUF DER GESAMTDACHFLÄCHE EINES DOPPELHAUSPAARES BZW. EINER REIHENHAUSZEILE NUR EINE GAUBENGRUNDFORM IN ETWA DEN GLEICHEN ABMESSUNGEN ENTSTEHT.

DIE GESAMTLÄNGE DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE (JE EINZELHAUS, DOPPELHAUSHÄLFTE, REIHENHAUSEINHEIT) DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSTLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.

DER SEITLICHE ABSTAND ZUM GIEBEL (SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN GIEBELWAND MIT DER DACHHAUT) SOWIE DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN.

DER HÖCHSTE PUNKT DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRSTOBERKANTE DES DACHES LIEGEN.

AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

9.5 DIE DACHNEIGUNG FÜR DOPPEL- UND REIHENHÄUSER (WA 2, 3, 4, 4.1, 5.1, 5.2, 7.2 tlw.; MI_w 5) IST AUF 35° BIS 42° FESTGESETZT:

9.6 SOLARZELLEN UND SONNENKOLLEKTOREN SIND ALS BEDACHUNGSMATERIAL UND ZUR INTEGRATION IN FASSADEN ZUGELASSEN.

EMPFEHLUNGEN/HINWEISE:

STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER SOLLTEN IN DAS HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERT ODER DURCH EINEN WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ (HECKE, HOLZELEMENTE) DEM EINBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ENTZOGEN WERDEN, § 87 (1) NR. 3 HBO.

BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN IM PLANGEBIET SIND DIE VORGABEN DER NEUEN WÄRMESCHUTZVERORDNUNG VOM 01.01.1995 ZU BEACHTEN (SIEHE EMPFEHLUNGEN UNTER 8.4 UND 8.5).

10. WERBEANLAGEN

ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG I.S. DES § 13 (1) HBO SIND IM MI 1 NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG ZULÄSSIG. SIE SIND IM WA SOWIE IM WB UND MI 1 NUR INNERHALB DER ERDGESCHOSSZONE ZULÄSSIG, § 87 (1) NR. 1 HBO

11. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN GEM. § 87 HBO

IM WA 1 - 7 SOWIE IM WB 3, MI 3, MI_w 5 UND MI_w 5.1 IST DIE NUTZUNG DES VORGARTENBEREICHES ALS ARBEITS- ODER LAGERFLÄCHE NICHT ZUGELASSEN, § 87 (1) NR. 1 HBO

12. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEM. § 87 HBO

12.1 EINFRIEDUNGEN SIND IN DURCHBROCHENER FORM ALS HECKE, TRANSPARENTE HOLZZÄUNE, STAHLRANK- ODER DRAHTGEFLECHTZÄUNE GGF. MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN AUSZUFÜHREN. MASSIVE SOCKEL SIND BIS 0,30 M ZULÄSSIG.

12.2 ALS MAXIMALE HÖHE IST HIERFÜR FESTGESETZT
(KLAMMERWERTE FÜR MI_g 5, MI 5.1, MI 5.2, GE 1, UND GE_E 2):

ZUR STRASSE HIN	1,20 M (2,0 M)
BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN	0,70 M
ZUR RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE UND AUF DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN	1,50 M (2,0 M)

12.3 LEBENDE EINFRIEDUNGEN MIT LAUBGEHÖLZEN GEMÄSS DER IM ANHANG DES TEXTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN BEIGELEGTE LISTE (TAB. 12, S. 79 FF.), SIND GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN FÜR BAULICHE EINFRIEDUNGEN IN DER DOPPELTEN HÖHE ZULÄSSIG. BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN IST AUCH HIER NUR EINE HÖHE VON 0,7 M ZULÄSSIG. KONIFEREN UND GEOMETRISCH GESCHNITTENE LAUBHECKEN SOLLTEN FÜR DIE EINFRIEDUNG VON GRUNDSTÜCKEN NICHT VERWENDET WERDEN.

12.4 BEI LAGERPLÄTZEN IST ZUR OPTISCHEN ABSCHIRMUNG EINE GESONDERTE MIND. 1,80 HOHE ABGRÜNUNG ODER EIN ANDERER WIRKSAMER SICHTSCHUTZ (Z.B. AUS HOLZ) ZU ERRICHTEN. BEI DOPPEL- ODER REIHENHAUSBEBAUUNG IST AUF DER STRASSENABGEWANDTEN GARTENSEITE ENTLANG DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN SICHTSCHUTZ VON MAXIMAL 2,0 M HÖHE UND 2,0 M TIEFE, GEMESSEN VON DER RÜCKWÄRTIGEN GEBÄUDEKANTE, ZULÄSSIG.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO

13. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO

13.1 AUF BAUGRUNDSTÜCKEN IM WA 1 BIS 5.2, BEI DENEN DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GRZ/GFZ) ZU MEHR ALS 90% AUSGENUTZT WIRD, IST MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER, MITTELKRONIGER UND DEN STANDORTANSPRÜCHEN ENTSPRECHENDER LAUBBAUM, AUS DER PFLANZLISTE IM ANHANG DES TEXTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN (TAB. 12, S. 79 FF.) MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIND. 14/16 CM ANZUPFLANZEN. DIE PFLANZUNG MUSS BIS SPÄTESTENS 1 JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DES NEUBAUS ERFOLGT SEIN.

EMPFEHLUNGEN:

IM WA 1 BIS WA 7 UND IM MI 4, MI_w 5, MI_w 5.1, WIRD BEI NEUANZULEGENDEN GÄRTEN, IM WA 7, DEM WB 3 UND IM MI 1, MI 2, MI 3, MI_g 5, MI 5.1, MI 5.2 WIRD BEI DER UMGESTALTUNG VORHANDENER GÄRTEN, EINE STRUKTUREICHE UND NATURORIENTIERTE GARTENGESTALTUNG EMPFOHLEN. DABEI SOLLTE SICH DIE AUSWAHL DES PFLANZMATERIALS ZUR GARTENGESTALTUNG AN DER PFLANZLISTE IM ANHANG DES TEXTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN (TAB. 12, S. 79 FF.) ORIENTIEREN.

- INTENSIV GEPFLEGTE RASENFLÄCHEN UND/ODER ARTENREICHE WIESENFLÄCHEN SOLLTEN JEWEILS NUR BIS ZU 40% DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE BETRAGEN.
- RASEN- UND WIESENFLÄCHEN SOLLTEN ZUSAMMENGENOMMEN JEDOCH 40% DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE NICHT ÜBERSTEIGEN.
- PFLANZFLÄCHEN SOLLTEN ALS ZIERGARTEN MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STAUDEN UND/ODER ALS NUTZGARTEN ANGELEGT WERDEN.

- EINFRIEDUNGEN IN FORM VON HECKENPFLANZUNGEN UND/ODER SICHTSCHUTZPFLANZUNGEN SIND NICHT ZWINGEND NOTWENDIG.
- TEICHANLAGEN KÖNNEN IN ALLEN GÄNGIGEN AUSFÜHRUNGEN ANGELEGT WERDEN. AUF EINE NATURGEMÄSSE BEPFLANZUNG IST ZU ACHTEN.
- AUF DAS ANPFLANZEN VON KONIFEREN SOLLTE VERZICHTET WERDEN.
- ZUR REDUZIERUNG DES ABFALLAUFGKOMMENS WIRD IN DEN WOHNGEBIETEN DIE KOMPOSTIERUNG VON HIERFÜR VERWENDBAREN ABFÄLLEN EMPFOHLEN.
- AUF JEDEM GRUNDSTÜCK DER WOHNBEBAUUNG SOLLTE MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER, MITTELKRONIGER UND DEN STANDORTANSPRÜCHEN GERECHTER LAUBBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 10/12 CM GEPFLANZT WERDEN.

IM WB 3 UND IM MI 1-3, MI 5, MI 5.1, MI 5.2 WIRD BEI DER UMGESTALTUNG VORHANDENER GÄRTEN EMPFOHLEN, BEI DER ENTFERNUNG BESTEHENDER KONIFEREN STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE AUS DER PFLANZLISTE IM ANHANG DES LANDSCHAFTSPLANES (S. 79 FF.) ANZUPFLANZEN.

- 13.2 AUF JEDEM GRUNDSTÜCK DER GEWERBEBEBAUUNG GE 1 UND GEE 2 IST JE 1.500 M² EIN HOCHSTÄMMIGER, GROSSKRONIGER UND DEN STANDORTANSPRÜCHEN ENTSPRECHENDER LAUBBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIND. 18/20 CM ZU PFLANZEN.

AUSSERDEM IST IN DEN GEBIETEN GE 1 UND GEE 2 JE 100 M² ÜBERBAUTER GEBÄUDEFLÄCHE UND JE 200 M² HALB- UND/ODER VOLLVERSIEGELTER PARKPLATZFLÄCHE EIN GROSSKRONIGER LAUBBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG VON MIND. 18/20 CM AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU PFLANZEN.

- 13.3 AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (PG) IM WA 1, WA 1.1, WA 1.2 SOWIE IM GE 1 UND GEE 2 ENTLANG DER B 47 UND ZWISCHEN DEN GE UND DEN WOHSIEDLUNGSGEBIETEN, IST ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG EINE DURCHGEHENDE UND GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG (IMMISSIONS- UND SICHTSCHUTZPFLANZUNG) ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

DABEI SOLLTE SICH DIE AUSWAHL DES PFLANZMATERIALS AN DER PFLANZLISTE IM ANHANG DES TEXTTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN (TAB. 12, S. 79 FF.) ORIENTIEREN.

DIE PFLANZUNG VON KONIFEREN INNERHALB DER IM PLAN, ZWISCHEN DEN GE UND WA AUSGEWIESENEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IST UNZULÄSSIG, IM SONSTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH DER GEBIETE GE 1 UND GEE 2 SOLLTE AUF DAS ANPFLANZEN VON KONIFEREN VERZICHTET WERDEN.

IM BEREICH DIESER GRÜNSTREIFENS KÖNNEN DIE GEPLANTEN VERSICKERUNGSMULDEN / VERSICKERUNGSRINNEN ANGELEGT WERDEN, WENN DIE DADURCH ENTSTEHENDE LÜCKE IN DER GEHÖLZPFLANZUNG NICHT WEITER ALS 10 M WIRD.

AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM GE 1 UND GEE 2 IST ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG EINE DURCHGEHENDE GEHÖLZPFLANZUNG ANZULEGEN. DABEI SIND DIE IN DER PLANZEICHNUNG MIT UNTERBROCHENER SIGNATUR DARGESTELLTEN GRÜN UND PFLANZSTREIFEN ENTSPRECHEND DER KÜNFTIGEN LAGE DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN VERSCHIEBLICH.

- 13.4 AUF DEM GELÄNDE DES KINDERGARTENS MÜSSEN MINDESTENS 5 GROSSKRONIGE LAUBBÄUME GEPFLANZT WERDEN, UM AUSREICHEND SCHATTENFLÄCHE ZU ERHALTEN.

14. BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

- 14.1 DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (ÖG) SIND GEMÄSS DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZU BEPFLANZEN. FÜR DIE BAUMSTANDORTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IN DEN WOHNGEBIETEN SIND MITTEL- BIS GROSSKRONIGE LAUBBÄUME ZU VERWENDEN (VGL. PFLANZLISTE IM ANHANG DES TEXTTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN (TAB. 12, S. 79 FF.)). GRÜNFLÄCHEN, FÜR DIE KEINE BAUMSTANDORTE VORGESEHEN SIND, SIND MIT STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN LT. PLANEINTRAG, VERBLEIBENDE FLÄCHEN - MIT AUSNAHME VON WEGEN UND SPIELFLÄCHEN - MIT MEHRJÄHRIGEN STAUDEN ZU BEPFLANZEN. DAS ANLEGEN VON KLEINRASENFLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜN (STRASSENMITTELSTREIFEN, PARKPLATZRÄNDER, BANKETTE O.Ä.) IST ZUGUNSTEN VON STAUDENPFLANZUNGEN WEITESTGEHEND ZU VERMEIDEN.

- 14.2 DIE GEHÖLZPFLANZUNGEN IM BEREICH DER BÖSCHUNG AN DER B 47 SIND UNBEDINGT ZU ERHALTEN UND GEMÄSS PLANEINTRAG DURCH NEUANPFLANZUNGEN ZU ERGÄNZEN. DIE GEHÖLZFLÄCHEN (VG) AUF DEN BÖSCHUNGEN DER "NEUEN FRIEDHOFSTRASSE" SIND UNBEDINGT ZU ERHALTEN, ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN.

DIE ENTLANG DER K 31 GEPFLANZTEN BÄUME SIND EBENFALLS ZU ERHALTEN UND DURCH NEUANPFLANZUNGEN ZU ERGÄNZEN. DIE PFLANZUNG IST HIER INSGESAMT, AUCH ZUM SCHUTZ VOR STAUB UND SCHMUTZ, ZU VERDICHTEN.

- 14.3 DIE SICHTSCHUTZPFLANZUNGEN, DIE DIE **SPIELPLÄTZE** UMGEBEN, SIND ENTSPRECHEND DER VERÖFFENTLICHTEN LISTEN DES **BUND DEUTSCHER BAUMSCHULEN (BDB)** ZUR GEHÖLZVERWENDUNG IM BEREICH VON KINDERSPIELANLAGEN NATURNAH EINZUGRÜNEN.

HINWEIS:

DIE KINDERSPIELPLÄTZE UND DIE FREIRAUMFLÄCHE DES KINDERGARTENS SIND ENTSPRECHEND DER IM RAHMEN DER DIN 18034 (SPIELPLÄTZE FÜR WOHNANLAGEN) ERMÖGLICHTEN FREIEREN SPIELFORMEN ZU GESTALTEN. HIER SIND INSBESONDERE BEREICHE FÜR SPIELE IM SAND (DIN 18034, PKT. 5.1), BEREICHE FÜR BAU- UND WERKSPIELE (DIN 18034, PKT. 5.4) UND SPIELE IM UND AM WASSER (DIN 18034, PKT. 5.5) ZU BERÜCKSICHTIGEN.

15. OBERFLÄCHENGESTALTUNG UND BEPFLANZUNGEN IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VON STELLPLÄTZEN GEM. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

- 15.1 **VERKEHRSBERUHGTE BEREICHE/MISCHVERKEHRSFLÄCHEN** INNERHALB DER WOHNGEBIETE, GEHSTEIGE UND RADWEGE ENTLANG VON SAMMELSTRASSEN SIND IN PFLASTERBAUWEISE OHNE FUGENVERGUSS ODER EINER VERGLEICHBAR WASSERDURCHLÄSSIGEN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG AUSZUFÜHREN.

EINFACHE WEGE (FUSS- UND RADWEGE, MIT AUSNAHME DES RADWEGES ENTLANG DER K 31 SOWIE DER DREI HIERVON NACH NORDEN IN DIE WOHNGEBIETE ABZWEIGENDEN FUSSWEGEVERBINDUNGEN) SIND IN UNVERSIEGELTER BAUWEISE AUSZUFÜHREN. ZU VERWENDEN IST EINE WASSERGEBOUNDENE DECKE ODER EIN **HYDRAULISCH GEBUNDENES MINERALGEMISCH (HGM)** ALS NATURNAHE WEGEBEFESTIGUNG.

DIES BETRIFFT DIE WEGEVERBINDUNG VOM WENDEHAMMER IM GEWERBEGBIET ZUR FRIEDHOFSTRASSE, DIE VOM KREISEL NACH NORDEN ABZWEIGENDE WEGEVERBINDUNG ZWISCHEN WA 1 (KINDERGARTEN) UND GE UND DEN WEG ENTLANG DER BÖSCHUNG ZUR B 47 SOWIE DEN WEG AM FUSS DER BÖSCHUNG DER ÜBERFÜHRUNG FRIEDHOFSTRASSE/B47.

DER RADWEG ENTLANG DER K 31 SOWIE DIE DREI HIERVON NACH NORDEN IN DIE WOHNGEBIETE ABZWEIGENDEN FUSSWEGEVERBINDUNGEN SIND WASSERDURCHLÄSSIG (OHNE FUGENVERGUSS) ZU PFLASTERN

- 15.2 IM BEREICH VON SAMMELSTRASSEN UND VERKEHRSBERUHGTE STRASSEN SIND ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG **STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME** ZU VERWENDEN. DIESE SOLLTEN SICH WIE FOLGT UNTERSCHIEDEN:

- ENTLANG VON VERSORGUNGS- UND **SAMMELSTRASSEN** GROSSKRONIGE LAUBBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 CM.
- ENTLANG VON **WOHN- UND SPIELSTRASSEN** (MISCHFLÄCHEN) MITTEL- BIS GROSSKRONIGE LAUBBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 14/16 CM.
- ENTLANG VON **WEGEN** MITTEL- BIS GROSSKRONIGE LAUBBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 14/16 CM.

DIE IM PLAN DARGESTELLTE LAGE DER BÄUME IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST NICHT VERBINDLICH

BEI DER PFLANZUNG VON BÄUMEN IST ZUM SCHUTZ VON VERSORGUNGSLEITUNGEN DAS REGELWERK DES DVGW (MERKBLATT: "BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN", TECHNISCHE HINWEISE GW 125; 1989) ZU BEACHTEN.

- 15.3 IM BEREICH DER IN OST-WEST-RICHTUNG VERLAUFENDEN SAMMELSTRASSE, SIND ALS VERKEHRSBERUHIGENDE UND GESCHWINDIGKEITSDÄMPFENDE MASSNAHME, AUF DEN AUSGEWIESENEN VERSATZFLÄCHEN WEITERE LAUBBÄUME ZU PFLANZEN (VGL. PFLANZLISTE IM ANHANG DES TEXTTEILES ZUM LANDSCHAFTSPLAN (TAB. 12, S. 79 FF). DIE PFLANZUNGEN SOLLTEN DEN FUSS- UND RADWEGEN VORGELAGERT SEIN.

- 15.4 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE PARKPLÄTZE, DIE RANDBEREICHE VON GARAGENPLÄTZEN SOWIE DIE FLÄCHEN ZWISCHEN DEN STELLPLÄTZEN SIND DURCH PFLANZUNG VON BÄUMEN BESONDERS ZU GESTALTEN (BESCHATTUNG). NACH JE 5 EINSTELLPLÄTZEN IST EIN HOCHSTÄMMIGER LAUBBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18/20 CM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN. ZUSÄTZLICHE SCHUTZMASSNAHMEN VON BÄUMEN SIND GEMÄSS DER STELLPLATZSATZUNG DER STADT LORSCH ZU BERÜCKSICHTIGEN.

SÄMTLICHE KFZ-STELLPLATZ- UND PARKPLATZFLÄCHEN DÜRFEN NICHT VOLLVERSIEGELT WERDEN.

16. DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG GEM. § 9 (1) 25 BAUGB

- 16.1 IM WA 6.1 UND 6.3 SIND DIE VORGEGEHENEN TIEFGARAGEN (AUSSERHALB DER GEBÄUDE) ALS BEGEH- UND NUTZBARE DACHFLÄCHEN INTENSIV ZU BEGRÜNEN. DIE BEGRÜNUNG IST IM DREISCHICHTIGEN AUFBAU MIT EINER GESAMTAUFBAUHÖHE VON > 10 CM AUSZUFÜHREN UND MUSS EINEN ABFLUSSBEIWERT VON MINDESTENS $\Psi = 0,3$ ERZIELEN.

EMPFEHLUNGEN:

DIE DACHFLÄCHE DES KINDERGARTENS SOLLTE EXTENSIV BEGRÜNT WERDEN. DIE DACHBEGRÜNUNG SOLLTE IN MINDESTENS ZWEISCHICHTIGER BAUWEISE AUSGEFÜHRT WERDEN UND SOLLTE EINEN ABFLUSSBEIWERT VON MINDESTENS $\Psi = 0,4$ ERZIELEN.

DIE DACHFLÄCHEN VON GARAGEN UND CARPORTS SOLLTEN BEI DER AUSFÜHRUNG MIT FLACHDACH BZW. FLACHGENEIGTEM DACH MINDESTENS EXTENSIV BEGRÜNT WERDEN.

DIE EXTENSIVE BEGRÜNUNG SOLLTE AUS EINEM MINDESTENS ZWEISCHICHTIGEN AUFBAU MIT EINER GESAMTAUFBAUHÖHE VON > 5 CM BESTEHEN UND HIERBEI EINEN ABFLUSSBEIWERT VON MINDESTENS $\Psi = 0,5$ ERZIELEN.

IN GE 1 UND GEE 2 SOLLTEN DACHFLÄCHEN MINDESTENS EXTENSIV BEGRÜNT WERDEN, DIE EXTENSIVE BEGRÜNUNG SOLLTE AUS EINEM MINDESTENS ZWEISCHICHTIGEN AUFBAU MIT EINER GESAMTAUFBAUHÖHE VON > 8 CM BESTEHEN UND HIERBEI EINEN ABFLUSSBEIWERT VON MINDESTENS $\Psi = 0,4$ ERZIELEN.

IM BEREICH GE 1 UND GEE 2 SOLLTEN FASSADENFLÄCHEN, DIE AUF EINER LÄNGE VON 5,0 M KEINE FENSTER, TOR- ODER TÜRÖFFNUNGEN AUFWEISEN, PRO ANGEFANGENE 5,0 M LÄNGE MIT MINDESTENS ZWEI RANKENDEN UND KLETTERNDEN PFLANZEN BEGRÜNT WERDEN.

IM BEREICH WA 6.1 UND 6.3 SOLLTEN FASSADENFLÄCHEN PRO ANGEFANGENE 5,0 M LÄNGE MIT MINDESTENS EINER RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZE BEGRÜNT WERDEN.

IN DEN WOHNGBIETEN WA 1 BIS WA 7 SOWIE IM MISCHGBIET MI 4, MI_w 5, MI_w 5.1 SOLLTEN GEBÄUDE MIT MINDESTENS EINER RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZE PRO WOHNHEINHEIT BEGRÜNT WERDEN.

17. BEHANDLUNG VON ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSER IM PLANGEBIET GEM. § 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 87 (2) NR. 3 HBO

- 17.1 IN DEN GEBIETEN WA 1 BIS WA 7 UND MI 4, MI_w 5, MI_w 5.1 IST DAS, VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE ABFLIESENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAFÜR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ANZULEGENDEN ZISTERNEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG BZW. DIE BRAUCHWASSERNUTZUNG ZU VERWENDEN. DER ÜBERLAUF DER ZISTERNEN IST, MIT AUSNAHME DES GEBIETES WA 5.2 (TEILBEREICH AN DER EINHÄUSER LANDSTRASSE), AN DEN KANAL ANZUSCHLIESSEN. HIERBEI KANN EINE VERSICKERUNGSMULDE AUF DEM GRUNDSTÜCK ZWISCHENGESCHALTET WERDEN. IM GEBIET WA 5.2 (TEILBEREICH AN DER EINHÄUSER LANDSTRASSE) IST DER ÜBERLAUF DER ZISTERNEN AN DIE ZEICHNERISCH FESTGESETZTE VERSICKERUNGSRINNE UND VERSICKERUNGSMULDE ANZUSCHLIESSEN.

JE QM ANGESCHLOSSENE DACHFLÄCHE SIND MIT AUSNAHME DES GEBIETS WA 5.2 (TEILBEREICH AN DER EINHÄUSER LANDSTRASSE) MIND. 75 L ZISTERNENVOLUMEN ZU ERRICHTEN.

- 17.2 IM GE 1 UND GEE 2 IST DAS VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE ABFLIESENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAFÜR AUF DEN BETRIEBSGRUNDSTÜCKEN ANZULEGENDE MULDEN EINZULEITEN UND DORT ZUR VERSICKERUNG ZU BRINGEN. DABEI IST GRUNDSÄTZLICH AUF JEDEM BETRIEBSGRUNDSTÜCK EINE EIGENE MULDE VORZUSEHEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN MIT ÖFFENTLICH RECHTLICHER SICHERUNG (BAULAST) AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN AUCH GEMEINSAME MULDEN ANGELEGT WERDEN.

- 17.3 DIE AUSFÜHRUNG UND BEMESSUNG DER VERSICKERUNGSMULDEN RICHTET SICH NACH ATV-ARBEITSBLATT 138. VERSICKERUNGSMULDEN UND VERSICKERUNGSRINNEN SIND ALS TEMPORÄR WASSERFÜHRENDE BEREICHE ENTSPRECHEND NATURNAH AUSZUFÜHREN UND ZU BEPFLANZEN. RINNEN UND MULDEN SOLLTEN EINE MINDESTTIEFE VON 10 CM UND EINE MAXIMALTIEFE VON 1,5 M NICHT ÜBER- BZW. UNTERSCHREITEN.

- 17.4 ES SIND AUCH ANDERE DEZENTRALE VERSICKERUNGSFORMEN NACH PRÜFUNG IM EINZELFALL MÖGLICH.

18. MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) 20 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG.
- 18.1 DIE IN DEN DREI ANLAGEPLÄNEN ZUM PLANGEBIET 'VIEHWEIDE' (AUSGLEICHSPANUNG, TEILPLAN 1, TEILPLAN 2 UND TEILPLAN 3) DARGESTELLTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN BILDEN DEN SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 'VIEHWEIDE' I.S.V. § 8A (1) S. 2 BNATSCHG.
- 18.2 AUF DEN IN DEN AUSGLEICHSPANUNGEN TEILPLAN 1, TEILPLAN 2 UND TEILPLAN 3 DARGESTELLTEN **AUSGLEICHSFLÄCHEN A 1 BIS A 13**, SIND DIE DEN FLÄCHEN DURCH PLANEINSCHRIEB ZUGEORDNETEN AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB DURCHZUFÜHREN (VGL. ZU EINZELHEITEN ZU DEN MASSNAHMEN AUCH TEXTTEIL ZUM LANDSCHAFTSPLAN, S. 54 FF.).
- 18.3 DIE MASSNAHMEN A 1 BIS A 13 IM SONSTIGEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES DIENEN - NEBEN DEN BEREITS AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN VORGESEHENEN MASSNAHMEN - DEM AUSGLEICH/ERSATZ, DER AUFGRUND DER VORGESEHENEN BAU- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES I.S.V. § 8 (1) BNATSCHG.
- 18.4 DEMENTSPRECHEND WERDEN DIESE MASSNAHMEN DEN NEU AUSGEWIESENEN (UNBEBAUTEN) GRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET ALS **SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHME** ZUGEORDNET (§ 8A (1) S.4 BNATSCHG).
DIE PFLANZMASSNAHMEN UND SONSTIGEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN WERDEN VON DER STADT LORSCH AN STELLE UND AUF KOSTEN DER VORHABENTRÄGER UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER IM PLANGEBIET DURCHGEFÜHRT (§ 8A (3) S.2 BNATSCHG).
VERTEILUNGSMASSSTAB FÜR DIE UMLEGUNG DER ENTSTEHENDEN KOSTEN IST DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 8A (3 UND 4) BNATSCHG I.V.M. § 19 (2) BAUNVO), DIE SICH AUS DER MULTIPLIKATION DER FESTGESETZTEN GRZ MIT DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERGIBT.
19. **GESTALTUNGSPLÄNE GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 2 (3) BAUVORLVO**
MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR DIE EINZELNEN GRUNDSTÜCKE SIND GLEICHZEITIG FACHLICH QUALIFIZIERTE GESTALTUNGSPLÄNE MIT DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER GRÜNGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN VORZULEGEN, DIE NACH FACHKUNDIGER PRÜFUNG BESTANDTEIL DER GENEHMIGUNG WERDEN.