

STADT
VIERNHEIM

KREIS BERGSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR
ÄNDERUNG 3B DES BEBAUUNGSPLANES NR. 290

> BANNHOLZGRABEN <

AUSZUG FÜR QUARTIER 4

290 QUARTIER **4.**

FASSUNG: 08 / 2004



27. Sep. 2004

[Handwritten Signature]
1. Stadtrat

REGIOPLAN INGENIEURE

Bannholzgraben 3b Quartier 4

) **006-31-20-3070-004-290-3b**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHFOLGEND SIND NUR FESTSETZUNGEN DER RECHTSWIRKSAMEN ALTPLANUNG AUFGELISTET, DIE AUF DAS QUARTIER 4 BEZIEHEN.

DER TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 290 'BANNHOLZGRABEN ÄNDERUNG 3B (QUARTIER 4) ERSETZT INNERHALB SEINER GRENZEN DEN TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 290 'BANNHOLZGRABEN - QUARTIER 4, 3. ÄNDERUNG.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	BFZ BODENFUNKTIONSZAHL	
WA 1 EINZELHÄUSER	ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	MAXIMAL II TRAUFWANDHÖHE MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 11,0 m	0,4	0,5	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG GEM. TF. 5.1 MAX. 2 WE JE EINZELHAUS
WA 2 DOPPEL- HÄUSER	ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II TRAUFWANDHÖHE BEI PULTDACH STRASSESEITIG ZWINGEND 6,5 m, ÜBRIGE SEITEN MAX. 6,5 m FIRSTHÖHE MAX. 11,0 m	0,4	0,5	BESONDERE BAUWEISE I.S.D. OFFENEN BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO, HIER: EINSEITIGE GRENZ- BEBAUUNG I.V.M. AUS- NAHME NACH TF. NR. 3.3 GEM. TF. 5.1 MAX. 2 WE JE DOPPELHAUSHÄLFTE
WA 4 REIHEN- HÄUSER	ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II TRAUFWANDHÖHE MAX. 6,7 m BZW. GEM. PLANEINSCHRIEB MAX. 8,4 m FIRSTHÖHE PULTDACH 5-16° MAX. 10,0 m SATTELDACH 30-40° MAX. 11,0 m	0,4	0	GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO GEM. TF. 5.1 MAX. 2 WE JE REIHENHAUS

<p>WA 6.1</p> <p>MEHRFAMILIENHÄUSER - REIHENHÄUSER</p>	<p>ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3) NR. 4 UND 5</p>	<p>ZWINGEND III</p> <p>TRAUFWANDHÖHE MAX. 10,0 m</p> <p>FIRSTHÖHE MAX. 11,0 m</p>	<p>0,4</p>	<p>0,5* 0,7*</p> <p>* VGL. TF. 20.3</p>	<p>GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO</p> <p>AUSNAHME GEM. TF. 3.4</p>
<p>WA 7.3</p> <p>MEHRFAMILIENHÄUSER</p>	<p>ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3) NR. 4 UND 5</p>	<p>MINIMAL MAXIMAL III - IV</p> <p>TRAUFWANDHÖHE GEM. PLANEINSCHRIEB MAX. 12,0 m BZW. 13,0 m</p>	<p>0,4 (0,9)</p>	<p>0,5* 0,7*</p> <p>* VGL. TF. 20.3</p>	<p>GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO</p> <p>AUSNAHME GEM. TF. 3.4</p>
<p>WA 0</p> <p>PARKDECK</p>	<p>FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGS- ZWECK IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET, § 4 BAUNVO I.V.M. § 9 (1) 9 BAUGB</p>	<p>II</p> <p>TRAUFWANDHÖHE MAX. 6,0 m</p> <p><u>HINWEIS:</u> DIE OBERSTE PARKEBENE LIEGT BEI MAX. 3,50 M</p>	<p>0,8</p>		<p>OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO</p>

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) BAUGB I.V.M § 1- 21A BAUNVO

- 2.1 DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) BAUGB I.V.M § 1 - 21 A BAUNVO SIND IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.
- 2.2 **DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET (WA)** I.S.D. § 4 BAUNVO SETZT SICH ZUSAMMEN AUS DEN TEILBEREICHEN **WA 1 BIS WA 7.3**.
- 2.3 IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET **WA 1 BIS WA 4** SIND ANLAGEN GEM. § 4 (2) NR. 2 BAUNVO (DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDE LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE) UND NR. 3 BAUNVO (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) UNZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 2.4 IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET **WA 1 BIS WA 7.3** SIND ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 (GARTENBAUBETRIEBE) UND NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.

ZUDEM SIND IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET **WA 1 BIS WA 4** ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 1 (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES), NR. 2 (NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE) UND NR. 3 BAUNVO (ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN) AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.

- 2.13 IN DEN GEBIETEN **WA 7.3** KANN DIE FESTGESETZTE GRZ FÜR DIE TIEFGARAGE GEM. § 19 (4) S. 3 BAUNVO IM RAHMEN DER AUSGEWIESENEN FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB BIS ZU EINER GRZ VON MAX. 0,9 UND IM **WA 0** BIS ZU MAX. 1,0 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 2.14 JEDEM REIHENHAUSGRUNDSTÜCK IM **WA 4** UND **WA 6.1** SIND PRO ZUGEORDNETEM UND MITTELS BAULAST GESICHERTEM STELLPLATZ IN FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN ANTEILIG 25 QM UND ZUSÄTZLICH PRO ZUGEORDNETEM UND MITTELS BAULAST GESICHERTEM STELLPLATZ IN DEN ZENTRALEN PARKDECKS ANTEILIG WEITERE 25 QM HINZUZURECHNEN, § 21A (2) BAUNVO.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNVO

- 3.1 DIE BAUWEISE GEM. § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUGB IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN:
- 3.2 IM RAHMEN DER BESONDEREN **BAUWEISE** GEM. § 22 (4) BAUNVO "**EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG**" IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET **WA 2** (DOPPELHÄUSER) SIND DIE HAUPTGEBÄUDE AN DER MITTIG VERLAUFENDEN GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZBAUTEN ZU ERRICHTEN, SO DASS EIN DOPPELHAUS ENTSTEHT.
- 3.3 IM **WA 2 (DOPPELHÄUSER)** 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.

3.4 IM RAHMEN DER FESTGESETZTEN GESCHLOSSENEN **BAUWEISE** GEM. § 22 (3) BAUNVO IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET **WA 6.1** UND **WA 7.3** DÜRFEN DIE GEBÄUDE VON DEN ZU SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN AUSNAHMSWEISE IN GERINGFÜGIGEN AUSMASS (MAX. 10 % DER JEWEILIGEN GEBÄUDELÄNGE) ZURÜCKTRETEN, § 23 (3) S. 3 I.V.M. § 23 (2) S. 3 BAUNVO.

3.5 **BAUGRENZEN UND BAULINIEN DÜRFEN - SOFERN § 6 (6) HBO NICHT ENTGEGENSTEHT** - DURCH TREPPENHÄUSER, GEBÄUDEVORSRÜNGE, ERKER UND ERKERÄHNLICHE VORBAUTEN UM BIS ZU 1,5 M **ÜBERSCHRITTEN** WERDEN, WENN DER ÜBERSCHREITENDE BAUTEIL NICHT BREITER ALS 1/5 DER ZUGEHÖRIGEN FASSADENLÄNGE DES GEBÄUDES IST UND ZUR NÄCHSTGELEGENEN NACHBARGRENZE EIN ABSTAND VON MIND. 2,0 M VERBLEIBT.

IN DEN GEBIETEN **WA 4** (REIHENHÄUSER) DARF DIE BREITE DES ÜBERSCHREITENDEN BAUTEILS NACH SATZ 1 DIESER VORSCHRIFT IM BEREICH DER RÜCKWÄRTIGEN, GARTENSEITIGEN BAUGRENZE MAX. ½ DER ZUGEHÖRIGEN FASSADENLÄNGE BETRAGEN. AUSNAHMSWEISE KANN HIERBEI AUF DEN SCHUTZABSTAND VON 2,0 M ZU EINER SEITLICHEN NACHBARGRENZE ABGESEHEN WERDEN, WENN VON BEIDEN SEITEN EINER GEMEINSAMEN NACHBARGRENZE ANGEBAUT WIRD.

DIE FÜR DAS PARKDECK (WA 0) FESTGESETZTEN BAUGRENZEN DÜRFEN DURCH ÜBERDACHTE TREPPENAUFGÄNGE UM BIS ZU 3,0 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

BAUGRENZEN UND BAULINIEN, DIE ZU SEITLICHEN NACHBARGRENZEN ORIENTIERT SIND, DÜRFEN DURCH BALKONE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

VON DEN ZU SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN FESTGESETZTEN BAULINIEN IM **WA 4** (REIHENHÄUSER) DÜRFEN DIE REIHENENDHÄUSER AUSNAHMSWEISE IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ZURÜCKTRETEN, WENN ES EINE ABWEICHENDE AUFTEILUNG DER REIHENHAUSZEILE IN EINZELNE REIHENHAUSEINHEITEN ERFORDERT.

DIE ZULÄSSIGKEIT DER ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN UND BAULINIEN DURCH SONSTIGE BAUTEILE UND VORBAUTEN I.S.V. § 6 (6) HBO RICHTET SICH NACH § 23 (2,3) S. 2 BAUNVO.

3.6 IST IN DER PLANZEICHNUNG MITTELS BAUGRENZEN EINE ZUSÄTZLICHE ANBAUZONE (a) FESTGESETZT, SO KANN DIESE JE GRUNDSTÜCK BIS ZU 60 % ÜBERBAUT WERDEN.

4. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB**

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN. IST IN DER PLANZEICHNUNG KEINE HAUPTFIRSTRICHTUNG EINGETRAGEN, IST DIESE FREIGESTELLT.

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

5.1 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **WA 1 (EINZELHÄUSER)**, IM **WA 2 (DOPPELHÄUSER)** UND IM **WA 4 (REIHENHÄUSER)** AUF MAXIMAL 2 WE PRO WOHNGEBÄUDE (EINZELHAUS, DOPPELHAUSHÄLFTE, REIHENHAUSEINHEIT) BEGRENZT. DIES SCHLIESST AUCH MÖGLICHE WOHNUNGEN IM DACH- ODER KELLERGESCHOSS MIT EIN.

6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SOWIE MINDESTMASSE FÜR DIE BREITE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN, § 9 (1) NR. 3 BAUGB

- 6.1 IM BEREICH **WA 4 (REIHENHÄUSER)** IST IM FALLE DER REALTEILUNG DIE MINDESTBREITE DER EINZELNEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE AUF 5,0 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, OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER SEITLICHEN ABSTANDSFLÄCHE.

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

IN DEN GEBIETEN **WA 7.3 (MEHRFAMILIENHÄUSER)** MÜSSEN MINDESTENS 40 % DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE IN FORM VON WOHNUNGEN/WOHNGEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN, DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTEN.

8. FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD, § 9 (1) NR. 9 BAUGB

- 8.1 INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG HIERFÜR DURCH EINSCHRIEB BZW. SYMBOL BESTIMMTEN FLÄCHE, IST EIN MAX. ZWEIFLÖCHIGES 'PARKDECK', ZUR AUFNAHME DES RUHENDEN VERKEHRS AUS DEN UMLIEGENDEN WOHNBAUGEBIETEN ZU ERRICHTEN.
- 8.2 AUF DEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET AUSGEWIESENEN FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK GEM. § 9 (1) 9 BAUGB IST ZUR UNTERBRINGUNG DER PARKDECKS DIE ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN HÖCHSTWERTE DES § 17 BAUNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) VON 0,8 ZUGELASSEN.

9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4/22 BAUGB I.V.M. § 23 (5) UND § 21A BAUNVO SOWIE §§ 44 UND 81 HBO

HINWEIS:

DIE ZAHL DER NOTWENDIGEN **STELLPLÄTZE UND GARAGEN** SOWIE **FAHRRADABSTELLPLÄTZE** RICHTET SICH NACH DER JEWEILS GÜLTIGEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT VIERNHEIM, SOWEIT NACHFOLGEND NICHT ETWAS ANDERES BESTIMMT IST.

9.1 EINZELHÄUSER/DOPPELHÄUSER

IM **WA 1 UND WA 2 (EINZELHÄUSER/DOPPELHÄUSER)** SIND **STELLPLÄTZE UND GARAGEN** NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTE FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB UND IM BEREICH DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. IST EINE GARAGE ZUGELASSEN, SO KANN WAHLWEISE AUCH EIN CARPORT ERRICHTET WERDEN.

DABEI SIND IM **WA 1 UND WA 2 (EINZELHÄUSER/DOPPELHÄUSER)** AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK NUR ZWEI (GARAGEN)STELLPLÄTZE ZUGELASSEN, DARÜBER HINAUSGEHENDE (NOTWENDIGE) STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER, IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN, FLÄCHEN FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE '**PARKDECK**' GEM. § 9 (1) NR. 9 BAUGB ZULÄSSIG, § 12 (6) BAUNVO I.V.M. § 50 (6) 7 HBO.

9.2 REIHENHÄUSER

IM **WA 4** (REIHENHÄUSER) SIND **STELLPLÄTZE GEM. PLANEINSCHRIEB ALS OFFENE EINSTELLPLÄTZE ODER CARPORTS** AUF DEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB FESTGESETZTEN FLÄCHEN ODER INNERHALB DER, DEN REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN IM PLAN DURCH EINSCHRIEB **A - M** ZUGEORDNETEN, FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (GST/GCP) GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB ZULÄSSIG.

JEDER REIHENHAUSEINHEIT IM **WA 4** IST HIERBEI MINDESTENS DIE FLÄCHE FÜR 1 STELLPLATZ INNERHALB DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZUZUORDNEN. DIE STELLPLATZFLÄCHE WIRD MIT DER ZUORDNUNG EIN FESTER, NICHT GETRENNT VERÄUSSERBARER BESTANDTEIL DER JEWEILIGEN WOHNGRUNDSTÜCKE.

DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND CARPORTS SIND VON DEN EIGENTÜMERN GEMEINSAM ZU BAUEN UND ZU BEPFLANZEN. EINE ANLAGE IST JEWEILS IN EINEM BAUABSCHNITT, ZUMINDEST ABER IN FUNKTIONSFÄHIGEN TEILABSCHNITTEN HERZUSTELLEN. DIE GEMEINSCHAFTSCARPORTANLAGEN SIND EINHEITLICH IN GRÖSSE, MATERIAL UND DACHFORM HERZUSTELLEN.

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

IM **WA 4** (REIHENHÄUSER) SIND ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE, DIE ÜBER DIE, INNERHALB DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB) ODER GEMEINSCHAFTSANLAGE/NEBENANLAGEN (GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB) BEREITS ZULÄSSIGEN STELLPLÄTZE HINAUSGEHEN, NUR INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG AUSGEWIESENEN, FLÄCHEN FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE '**PARKDECK**' (**WA 0**) GEM. § 9 (1) NR. 9 BAUGB ZULÄSSIG.

9.3 MEHRFAMILIENHÄUSER / (REIHEN)HAUSGRUPPEN

IN DEN GEBIETEN **WA 6.1** UND **WA 7.3** SIND DIE NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE IN **TIEFGARAGEN (TG)** AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ODER IN ZUMUTBARER ENTFERNUNG UNTERZUBRINGEN. IM **WA 6.1** SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND IN DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 SOWIE IN DEN ZUGEWIESENEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN NACH § 9 (1) 22 BAUGB AUCH OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE ZULÄSSIG.

IM ÜBRIGEN IST DIE HERSTELLUNG VON OBERIRDISCHEN STELLPLÄTZEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN IST NICHT ZUGELASSEN, § 12 (6) BAUNVO, § 50 (6) NR. 7 HBO.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN IN DEN BEREICHEN **WA 6.1**, **WA 7.3 KUNDENSTELLPLÄTZE** FÜR ZULÄSSIGE NUTZUNGEN GEM. § 4 (2) NR. 2 UND 3 BAUNVO SOWIE BEHINDERTENSTELLPLÄTZE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN HERGESTELLT WERDEN.

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

NEBENANLAGEN (SOFERN SIE GEBÄUDE I.S.V. § 2 (2) HBO SIND), SIND IN DEN GEBIETEN **WA 1** BIS **WA 7.3** GRUNDSÄTZLICH 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. 8 M² ZULÄSSIG.

IM TEIL DES **WA 1** (EINZELHÄUSER MIT SÜDGÄRTEN) GILT ALS GARTENBEREICH I.S.V. S. 1, DIE FLÄCHE ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND STRASSESEITIGER/SÜDLICHER BAUGRENZE, WOBEI DIE NEBENGEBÄUDE ZUR

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE EINEN MINDESTABSTAND VON 3,0 EINHALTEN MÜSSEN. KELLERERSATZRÄUME, BEI GEBÄUDEN OHNE KELLER BZW. MIT TEILUNTERKELLERUNG, SIND AUSNAHMSWEISE BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 10 M² ZULÄSSIG.

IN DEN TEILBEREICHEN **WA 4** (REIHENHÄUSER) SIND KELLERERSATZRÄUME BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 10 M² AUSNAHMSWEISE AUCH IM STRASSESEITIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICH ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BAUGRENZE ZULÄSSIG, WENN DER ABSTAND ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND VORDERER BAUGRENZE GEM. PLANZEICHNUNG MIND. 5,0 M BETRÄGT UND DIE EINZELNEN ANLAGEN EINER REIHENHAUSZEILE EINANDER GESTALTERISCH ANGEGLICHEN WERDEN (HÖHE, KUBATUR, DACHFORM UND -NEIGUNG, MATERIALIEN USW).

11. VERBRENNUNGSVERBOT FÜR FESTE/FLÜSSIGE BRENNSTOFFE, § 9 (1) 23 BAUGB

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES IST DIE VERBRENNUNG VON FESTEN UND FLÜSSIGEN BRENNSTOFFEN ZUR RAUMWÄRMEERZEUGUNG UND WARMWASSERBEREITUNG IM PLANGEBIET NICHT ZUGELASSEN.

AUSGENOMMEN IST JE WOHNUNG EIN OFFENER KAMIN, KAMINOFEN ODER KACHELOFEN.

12. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN , GEMÄSS § 9 (1) 24 BAUGB

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

- 12.3** BEI IN DER NACHT GENUTZTEN AUFENTHALTSRÄUMEN AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN FASSADENSEITEN **(SCHALLSCHUTZBEDEUTSAME FASSADENSEITEN)** SIND FENSTER MIT SCHALLGEDÄMMTEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN EINZUBAUEN. DIE LÜFTUNGSSCHLEUSEN HABEN DEN ANFORDERUNGEN DER VDI-RICHTLINIE 2719 'SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN' VOM AUGUST 1987 AN DIE SCHALLSCHUTZFENSTERKLASSE II ZU ENTSPRECHEN.

ALTERNATIV SIND, AUF DEN IN DER PLANZEICHNUNG ENTSPRECHEND GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN, DIE GRUNDRISSE DER WOHNUNGEN SO ZU ORIENTIEREN, DASS AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN SCHALLSCHUTZBEDEUTSAMEN FASSADENSEITEN KEINE BAUORDNUNGSRECHTLICH NOTWENDIGEN FENSTER VON IN DER NACHT GENUTZTEN AUFENTHALTSRÄUMEN, WIE Z.B. SCHLAF- UND KINDERZIMMERN, LIEGEN.

- 12.5** ZUM SCHUTZ DER ANGRENZENDEN WOHNBEBAUUNG VOR VERKEHRSLÄRM IST DIE LAGE DER ZUFAHRTSBEREICHE ZUM PARKDECK JEWEILS IN DER PLANZEICHNUNG ZWINGEND FESTGESETZT, § 9 (1) 11 BAUGB.

14. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, § 9 (1 UND 2) BAUGB

ENTFÄLLT IM QUARTIER 4

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

15. GEBÄUDEGESTALTUNG

HINWEIS

VON DEN VERSCHIEDENEN FESTSETZUNGEN GILT GRUNDSÄTZLICH IMMER DIE JEWEILS ENGSTE REGELUNG.

- 15.1 DIE **MAX. ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE** DER HAUPTGEBÄUDE IST FESTGELEGT IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 BZW. IN DER PLANZEICHNUNG.

IM **WA 1 UND WA 2** WIRD DIE TRAUFWANDHÖHE GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN WAND MIT DER DACHHAUT, IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

IM **WA 4, WA 6.1, WA 7.3** WIRD DIE ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE GEMESSEN ÜBER DEN IN DER PLANZEICHNUNG DEN EINZELNEN BAUFENSTERN ZUGEORDNETEN BEZUGSPUNKTEN ÜBER NN BIS ZUR SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN WAND BZW. DER SCHNITTLINIE EINER GGF. DER AUSSENWAND VORGELAGERTEN VERGLASTEN WÄRMESCHUTZFASSADE MIT DER DACHHAUT.

IM **WA 2 (DOPPELHÄUSER)** KANN DIE ZWINGEND FESTGELEGTE STRASSESEITIGE TRAUFWANDHÖHE AUSNAHMSWEISE UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN DAS MASS DER UNTERSCHREITUNG BEI ZWEI ANGEBAUTEN DOPPELHAUSHÄLFTEN GLEICH GROSS IST.

BEI PULTDÄCHERN GILT DIE FESTGESETZTE WANDHÖHE NUR FÜR DIE NIEDRIGERE TRAUFWAND, NICHT FÜR DIE HÖHERE FIRSTWAND. DIE LAGE DER TRAUFWAND VON GEBÄUDEN MIT PULTDÄCHERN RICHTET SICH NACH DER PLANZEICHNUNG, SOWEIT SIE IN DER PLANZEICHNUNG DURCH HÖHENEINSCHRIEB FESTGELEGT IST; ANSONSTEN IST SIE FREIGESTELLT.

BEI PAARWEISE BEIDERSEITS EINER SEITLICHEN NACHBARGRENZE ANGEORDNETEN GARAGEN, IST DIE TRAUFWANDHÖHE AUF DER ZUFahrTSSEITE AUF 2,50 M BESCHRÄNKT.

- 15.2 DIE **MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE** DER GEBÄUDE IST FESTGELEGT IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 BZW. IN DER PLANZEICHNUNG.

IM **WA 1 UND WA 2** WIRD DIE FIRSTHÖHE GEMESSEN VON OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUR OBERKANTE DACHKONSTRUKTION, IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

IM **WA 4 UND WA 6.1** WIRD DIE ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE GEMESSEN ÜBER DEN IN DER PLANZEICHNUNG DEN EINZELNEN BAUFENSTERN ZUGEORDNETEN BEZUGSPUNKTEN ÜBER NN BIS ZUR OBERKANTE DACHKONSTRUKTION.

- 15.3 DIE ZULÄSSIGE **DACHFORM** IST IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZT. IST KEINE DACHFORM FESTGESETZT, SO IST DIESE FREIGESTELLT.

SOWEIT NACH DER PLANZEICHNUNG PULTDÄCHER ZUGELASSEN SIND, SIND AUCH VERSETZTE PULTDÄCHER ZULÄSSIG WENN SICHERGESTELLT IST, DASS DIE BETREFFENDE HAUSGRUPPE INSGESAMT MIT EINEM VERSETZTEN PULTDACH AUSGEFÜHRT WIRD.

- 15.4** DIE ZULÄSSIGE **DACHNEIGUNG** IST IN DER PLANZEICHNUNG DURCH EINSCHRIEB FESTGELEGT. IST IN DER PLANZEICHNUNG KEINE DACHNEIGUNG FESTGELEGT, SO IST DIESE FREIGESTELLT.

IM WA 2 (DOPPELHÄUSER) MIT FESTGESETZTEM WALMDACH, IST DIE DACHNEIGUNG AUF DER STRASSESEITE DES GEBÄUDES ZWINGEND AUF 30°, AUF DEN ÜBRIGEN GEBÄUDESEITEN AUF 25 - 30° FESTGESTZT.

DIE ZWINGENDE DACHNEIGUNG DARF AUSNAHMSWEISE UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN DAS MASS DER UNTERSCHREITUNG BEI ZWEI ANGEBAUTEN DOPPELHAUSHÄLFTEN GLEICH GROSS IST.

WIRD IM WA 1 (EINZELHÄUSER) MIT FESTGESETZTEM WALMDACH DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE BEI MINDESTENS ZWEI, SICH GEGENÜBERLIEGENDEN AUSSENWÄNDEN UM MEHR ALS 2,0 M UNTERSCHRITTEN, SO IST AUSNAHMSWEISE EINE ERHÖHUNG DER DACHNEIGUNG AUF BIS AUF 40° ZULÄSSIG. GEM. TF 15.5 SIND DANN AUCH GAUBEN ZUGELASSEN.

WIRD DIE TRAUFHÖHE NUR BEI DEN BEIDEN LÄNGSWÄNDEN UNTERSCHRITTEN, DARF BEI DEN KÜRZEREN STIRNSEITEN DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE VON 6,5 M TROTZDEM AUSGESCHÖPFT WERDEN. DARÜBER IST DIE DACHFLÄCHE IN DER NEIGUNG DER ÜBRIGEN DACHFLÄCHEN ABZUWALMEN (KRÜPPELWALM).

- 15.5** **DACHAUFBAUTEN** SIND NUR BEI DÄCHERN MIT NEIGUNGEN ÜBER 35 ° ZUGELASSEN. AUSNAHMSWEISE DARF DIE FÜR DACHAUFBAUTEN ERFORDERLICHE MINDESTDACHNEIGUNG NACH S. 1 UM BIS ZU 2° UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN SICHERGESTELLT IST, DASS DIE UNTERSCHREITUNG EINHEITLICH FÜR DIE BETREFFENDE HAUSGRUPPE BZW. DAS DOPPELHAUSPAAR AUSGEFÜHRT WIRD.

IM WA 2 UND WA 4 (DOPPELHÄUSER, REIHENHÄUSER, DACHNEIGUNG ÜBER 35°) SIND NUR SATTELDACHGAUBEN ZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN AUCH SCHLEPP- ODER DREIECKSGAUBEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE GAUBEN HINSICHTLICH IHRER GESTALTUNG EINANDER SO ANGEGLICHEN WERDEN, DASS AUF DER GESAMTDACHFLÄCHE EINES DOPPELHAUSPAARES BZW. EINER REIHENHAUSZEILE NUR EINE GAUBENFORM IN DEN GLEICHEN ABMESSUNGEN ENTSTEHT ($\pm 0,20$ M).

IM WA 2 (DOPPELHÄUSER) MIT FESTGESETZTEM WALMDACH, IST IM ZUGE DES DACHAUSBAUS AUSNAHMSWEISE DIE ANORDNUNG EINES DURCHGEHENDEN SENKRECHT STEHENDEN FENSTERBANDES IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG, WENN DIES BEI ZWEI ANGEBAUTEN DOPPELHAUSHÄLFTEN GEMEINSAM GESCHIEHT UND EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ERFOLGT.

DAS FENSTERBAND DARF MAX. 1,40 M HOCH SEIN, GEMESSEN VON SCHNITTKANTE DACHHAUT ZU SCHNITTKANTE DACHHAUT UND MUSS MIND. 1,4 M VON DER HAUSFASSADE ZURÜCKGESETZT SEIN.

DIE **GESAMTLÄNGE** DER GAUBEN AUF EINER DACHSEITE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN (AUSNAHME FENSTERBAND IM WA 2). 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) MUSS MINDESTENS 1,25 M UND DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS EINE GAUBENBREITE BETRAGEN.

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

AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

- 15.6 BEI DER **EINDECKUNG** DER GENEIGTEN DÄCHER IM **WA 1 BIS WA 7.3** SIND GRUNDSÄTZLICH SCHUPPIG ZU VERLEGENDE DECKUNGSELEMENTE (ETWA IN DER GRÖSSE HANDELSÜBLICHER DACHPFANNENFORMATE) IN ZIEGELROTER BIS ROTBRAUNER **EINFÄRBUNG** ZU VERWENDEN, SOWEIT DIE DÄCHER NICHT ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG **ZU BEGRÜNEN** SIND.

AUSNAHMSWEISE SIND FÜR GEBÄUDE, FÜR IN DER PLANZEICHNUNG KEINE DACHBEGRÜNUNG VORGESCHRIEBEN IST, AUCH DACHEINDECKUNGEN AUS ZINKBLECH ODER VERZINKTEM STAHLBLECH O.Ä. ZULÄSSIG, WENN ES DIE FORM UND/ODER NEIGUNG DES DACHES ERFORDERN (ETWA BEI DACHNEIGUNGEN UNTER 25 °).

ZUR EINDECKUNG DER GAUBEN IST ENTWEDER DAS MATERIAL DES HAUPTDACHES ZU VERWENDEN ODER MATERIAL ZU WÄHLEN, DASS IM FARBTON AUF DAS HAUPTDACH ABGESTIMMT IST.

DER EINBAU VON **SONNENKOLLEKTOREN UND SOLARZELLEN** IST ZULÄSSIG. DIE ANLAGEN ZUR SOLARNUTZUNG SIND MIT DEN ÜBRIGEN GESTALTUNGSMERKMALEN DES GEBÄUDES ABZUSTIMMEN.

- 15.7 **STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER** SIND IN DAS HAUPTGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN ODER DURCH EINEN WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ (HECKE, HOLZELEMENTE) DEM EINBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZU ENTZIEHEN, § 81 (1) NR. 3 HBO

16. **WERBEANLAGEN**

ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG I.S. DES § 13 (1) HBO (1998) SIND IM **WA** NUR INNERHALB DER ERDGESCHOSSZONE ZULÄSSIG, § 81 (1) NR. 1 HBO

17. **GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

IM **WA 1 BIS WA 7.3** IST DIE NUTZUNG DES VORGARTENBEREICHES ALS ARBEITS- ODER LAGERFLÄCHE NICHT ZUGELASSEN, § 81 (1) NR. 5 HBO.

18. **GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON EINFRIEDUNGEN**

EINFRIEDUNGEN SIND IN DURCHBROCHENER FORM ALS GEHÖLZHECKE AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN, ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ODER STAHLRANKZÄUNE MIT SENKRECHTER STÄBUNG ODER DRAHTGEFLECHTZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN/STRÄUCHER AUSZUFÜHREN. DIE EINFRIEDUNGEN MÜSSEN EINEN BODENABSTAND VON MIND. 0,10 M EINHALTEN.

ALS HÖHE IST HIERFÜR FESTGESETZT

ZUR STRASSE HIN	1,00 M
BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN	0,70 M
ZUR RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE UND AUF DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN	1,50 M
HINTER DER STRASSESEITIGEN BAUGRENZE	

AUF DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND ZUR ABSCHIRMUNG VON STELLPLATZANLAGEN HECKENPFLANZUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON 2,0 M ZULÄSSIG.

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 4,0 M TIEFE, GEMESSEN VON DER RÜCKWÄRTIGEN GEBÄUDEKANTE, ZULÄSSIG.

DIE SICHTSCHUTZANLAGEN SIND GESTATTET ALS: WANDFLÄCHEN AUS HOLZ ODER MAUERWERK, GEHÖLZHECKEN AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ENTSPRECHEND PFLANZENLISTE I., WANDFLÄCHEN SIND ZU BEGRÜENEN.

ALLE ZÄUNE, MAUERN UND SICHTSCHUTZWÄNDE DIE NICHT ZUMINDEST AN EINER SEITE AN GÄRTNERISCH GESTALTETE FLÄCHEN ANGRENZEN, SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜENEN. FÜR EINE LÄNGE VON 5,00 M ZAUN, MAUER ODER SICHTSCHUTZWAND IST EINE KLETTERPFLANZE IN DER GRÖSSE 100/125 GEMÄSS PFLANZENLISTE III IM ANHANG ZU VERWENDEN. PRO KLETTERPFLANZE IST EINE OFFENE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 0,50 M² HERZUSTELLEN.

IM BEREICH DER EBENERDIGEN STELLPLÄTZE SIND KEINE UMLAUFENDEN EINFRIEDUNGEN MIT SICHTBETON, MAUERWERK, HOLZ, METALL- ODER KUNSTSTOFFZÄUNEN ZUGELASSEN. ALS ABGRENZUNGSELEMENT SIND AUSSCHLIESSLICH PFLANZHECKEN GESTATTET.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 81 HBO

19. FESTSETZUNGEN FÜR DIE OFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

19.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, § 9 (1) NR. 11 BAUGB

FUSS- UND RADWEGE:

ALLE FUSS- UND RADWEGE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM PFLASTER ODER EINER ANDEREN TEILWEISE WASSERDURCHLÄSSIGEN BEFESTIGUNG HERZUSTELLEN.

BUSSTRASSEN IM BEREICH DER GRÜNKORRIDORE:

DIE BUSSTRASSEN SIND IM BEREICH DER GRÜNKORRIDORE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM PFLASTER ODER EINER ANDEREN TEILWEISE WASSERDURCHLÄSSIGEN BEFESTIGUNG HERZUSTELLEN.

19.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, § 9 (1) NR. 15 BAUGB

IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND INNERHALB DER BEZEICHNETEN FLÄCHEN GEHÖLZHECKEN ANZULEGEN. HIERZU SIND AUSSCHLIESSLICH STANDORTHEIMISCHE PFLANZEN DER PFLANZENLISTE I (SIEHE ANHANG) ZU ENTNEHMEN. ES GELTEN DIE FESTSETZUNGEN ZUR PFLANZBINDUNG UNTER PUNKT 19.3 GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB. DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN OHNE SONSTIGEN PFLANZANGABEN SIND ALS EXTENSIV GENUTZTE WIESE ODER EXTENSIV GEPFLEGTE LANDSCHAFTSRASEN HERZUSTELLEN.

19.3 PFLANZBINDUNGEN, § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB)

SPEZIELLE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IM PLAN ZEICHNERISCH FESTGELEGT.

DIE NACHFOLGEND (SIEHE ANHANG) AUFGEFÜHRTE PFLANZENLISTEN I, II, III, IV UND V BESITZEN FÜR ALLE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN GÜLTIGKEIT. SIE SIND HINSICHTLICH DER AUSWAHL VON GEHÖLZEN ALS MAXIMALER, ABSCHLIESSENDER RAHMEN ZU VERSTEHEN, DER PFLANZEN DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION MITTELEUROPAS SOWIE HISTORISCHE KULTURPFLANZEN (Z.B. WALNUSBAUM) BEIN-

HALTET. DIE AUSWAHL AUS DIESER LISTE HAT ENTSPRECHEND DEN STANDORTSPEZIFISCHEN ANFORDERUNGEN ZU ERFOLGEN.

SPEZIELLE FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SIND IM PLAN ZEICHNERISCH FESTGELEGT. DABEI SIND BÄUME UND STRÄUCHER VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN, INSBESONDERE BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BAUMASSNAHMEN ZU BEWAHREN. DIE DIN 18 920 IST ANZUWENDEN.

ZU ERHALTEN SIND WEITERHIN ALLE GEHÖLZE MIT EINEM STAMMUMFANG VON ### 60 CM (GEMESSEN IN EINER HÖHE VON 1,00 METER ÜBER DEM BODEN), SOWEIT SIE DIE DURCHFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN NICHT UNZUMUTBAR BEHINDERN. FÜR MEHRSTÄMMIGE ODER IN DICHTEN GRUPPEN STEHENDE GEHÖLZE GILT ENTSPRECHEND BESTANDSSCHUTZ FÜR DIE GESAMTE GRUPPE, WENN MEHR ALS DIE HÄLFTE DER EINZELSTÄMME DAS GENANNT KRI TER IUM ERFÜLLT.

PFLANZBINDUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND ALLEEBÄUME ZWISCHEN DEN LÄNGSPARKPLÄTZEN ANZUPFLANZEN. DIE KONKRETE STANDORTFESTLEGUNG ERFOLGT ÜBER DEN BEBAUUNGS-/LANDSCHAFTSPPLAN HINAUS IM RAHMEN DER STRASSENPLANUNG.

FÜR JEWEILS 5 **SENKRECHTPARKPLÄTZE** IST MINDESTENS EIN GROSSBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 16/18) 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² ZU PFLANZEN.

ALTERNATIV IST FÜR JEWEILS 3 SENKRECHTPARKPLÄTZE 1 KLEINBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 14/16) 3. ORDNUNG MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) ZU PFLANZEN.

FÜR JEWEILS 3 **LÄNGSPARKPLÄTZE** IST MINDESTENS EIN GROSSBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 16/18) 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS PFLANZENLISTE II IM ANHANG MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² ZU PFLANZEN. ALTERNATIV IST FÜR JEWEILS 2 LÄNGSPARKPLÄTZE 1 KLEINBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 14/16) 3. ORDNUNG MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) ZU PFLANZEN.

19.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9 (1) NR. 20 BAUGB

FLÄCHEN ZUR DURCHFÜHRUNG VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT SIND ALS **A0 BIS A7** ZEICHNERISCH DARGESTELLT. DIE KONKRETISIERUNG DER MASSNAHMEN BZW. FLÄCHENNUTZUNGEN AUF DEN AUSGLEICHS- UND GRÜNFLÄCHEN ERFOLGT NACH DEN PLANZEICHNERISCHEN VORGABEN DES LANDSCHAFTSPLANES IM RAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN DETAILPLANUNG.

FOLGENDE BIOTOPTYPEN SIND IN DEN FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (GRÜN- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN) ZU ENTWICKELN, NEU ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

- 1,33 HA GEHÖLZ- UND STRUKTURREICHE, NATURNAHE GRÜNFLÄCHEN (MIT HOHEM ANTEIL AN STANDORTHEIMISCHEN GROSSBÄUMEN),
- 0,70 HA STANDORTHEIMISCHE GROSSBÄUME IN GRUPPEN, REIHEN UND ALLEEN,
- 2,41 HA HECKEN, GEBÜSCHE UND SÄUME,
- 0,32 HA STREUOBSTWIESE,
- 5,98 HA WIESENFLÄCHE,
- 0,67 HA FRISCHE BIS FEUCHTE WIESENFLÄCHE,
- 0,50 HA NATURNAHE GRÄBEN,
- 0,10 HA KÜNSTLICHE/TEMPORÄRE STILLGEWÄSSER,
- 0,50 HA EXTENSIVIERUNG ACKERBAULICHER NUTZUNG.

IN BEREICH VON 100 M² ANZULEGENDER GEHÖLZFLÄCHE SIND DABEI MINDESTENS 3 LAUBBÄUME (1. - 3. ORDNUNG), 10 GROSSTRÄUCHER UND 20 NORMAL- ODER KLEIN-

STRÄUCHER ZU PFLANZEN. DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE RICHTET SICH DABEI JE NACH STANDORT NACH PFLANZENLISTE I ODER V.

IM BEREICH DER ANZULEGENDEN **STREUOBSTWIESEN**, IST PRO 100 M² ANZULEGENDER WIESENFLÄCHE MINDESTENS 1 HOCHSTÄMMIGER OBSTBAUM/WILDOBSTBAUM ANZUPFLANZEN. FOLGENDE OBSTSORTEN SOLLEN DABEI VERWENDET WERDEN:

WIRTSCHAFTS- UND MOSTÄPFEL: BITTERFELDER, BOHNAPFEL, BÖRTLINGER WEINAPFEL, BRETTACHER, HAUXAPFEL, JAKOB FISCHER, MAUNZENAPFEL, RHEINISCHER WINTERRAMBOUR.

MOSTBIRNEN: GELBMÖSTLER, GRÜNE JAGDBIRNE, OBERÖSTEREICHISCHE WEINBIRNE, SCHWEIZER WASSERBIRNE.

KIRSCHEN: DOLLENSPPLER, GROSSE SCHWARZE KNORPELKIRSCHEN, HEDELFINGER RIESENKIRSCHEN.

PFLAUMEN: ERSINGER FRÜHZWETSCHGE, HAUSZWETSCHGE, LÜTZELSACHSENER FRÜHZWETSCHGE, WANGENHEIMS FRÜHZWETSCHGE.

IM BEREICH DER NEU ANZULEGENDEN WIESENFLÄCHEN SIND ARTENREICHE, STANDORTANGEPASSTE SAATGUTMISCHUNGEN ZU VERWENDEN:

FÜR DIE ABDICHTUNG DER TEMPORÄREN STILLGEWÄSSER SIND AUSSCHLIESSLICH MINERALISCHE DICHTMATERIALIEN (TON) ZU VERWENDEN.

AUF ÖFFENTLICHEN WEGEN IST DAS AUSBRINGEN VON HERBIZIDEN UNTERSAGT.

19.5 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (VERSICKERUNGSMULDEN) SOWIE DIE ABLEITUNG VON GEFASSTEM NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) NR. 13 UND 14 BAUGB)

ABLEITUNGSRINNEN:

DAS AUF WOHNSTRASSEN UND WOHNWEGEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUSSCHLIESSLICH OBERFLÄCHIG, HÖHENGERECHT PASSEND DEM STÄDTISCHEN RINNENSYSTEM ZUZUFÜHREN. EINE EINLEITUNG IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION IST UNZULÄSSIG.

DAS ZU VERSICKERENDE NIEDERSCHLAGSWASSER WIRD ZU DEN MITEINANDER VERBUNDENEN, ZENTRALEN VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN GELEITET.

VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN

DIE VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN WERDEN ALS VERSICKERUNGSMULDEN IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN ANGELEGT. BEI DER AUSBILDUNG DER VERSICKERUNGSMULDEN IST AUF EINE AUSREICHENDE DURCHLÄSSIGKEIT DER BELEBTE BODENZONE UND DER DARUNTERLIEGENDEN BODENSCHICHTEN ZU ACHTEN UND GGF. DURCH BODENAUSTAUSCH HERZUSTELLEN. DER MINIMALE DURCHLÄSSIGKEITSWERT MUSS 5×10^{-6} M/S BETRAGEN. DER MINIMALE FLURABSTAND DER SOHLE DER VERSICKERUNGSMULDEN ZUM LANGJÄHRIGEN GRUNDWASSERHÖCHSTSTAND DARF 1,00 M NICHT UNTERSCHREITEN. DEN ZULÄUFEN SIND ABSETZEINRICHTUNGEN VORZUSCHALTEN, DIE BEI BEDARF ZU ENTSCHLAMMEN SIND. SPEZIELLE FLÄCHEN ZUR ABLEITUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SIND IM PLAN GEKENNZEICHNET.

ABLEITUNGSGRÄBEN

BEI ÜBERSTAU ENTWÄSSERN DIE VERSICKERUNGSMULDEN IN MITEINANDER VERBUNDENE ABLEITUNGSGRÄBEN, DIE IN DEN GRÜN- UND AUSGLEICHSFLÄCHEN ANGELEGT WERDEN UND AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN STELLEN AN DEN BANNHOLZGRABEN ANGESCHLOSSEN WERDEN.

20. FESTSETZUNGEN FÜR DIE PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

20.0 GESTALTUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN:

BEI DER GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN IST AUF DIE TOPOGRAPHISCHE SITUATION DER UMGEBUNG RÜCKSICHT ZU NEHMEN. GELÄNDEMPELLIERUNGSMASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN STRASSEN UND URSPRUNGSGELÄNDE KÖNNEN VORGONOMMEN WERDEN; SELBSTÄNDIGE STÜTZMAUERN HABEN VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN EINEN ABSTAND VON 2,0 M EINZUHALTEN. DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE IST AN DIE HÖHENLAGE DER ANGRENZENDEN STRASSEN ANZUPASSEN. DABEI IST DIE HÖHENLAGE DER WASSERRINNEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

20.1 NEBENANLAGEN - STELLPLÄTZE UND GARAGEN, § 9 (1) NR. 4 U. 22 BAUGB

HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT UND DER STANDORTE VON NEBENANLAGEN (GEBÄUDE) GELTEN DIE FESTSETZUNGEN NR. 10 DES BEBAUUNGSPLANES. CARPORTS SIND WIE ANDERE NEBENGEBÄUDE MIT EINEM GRÜNDACH (TROCKENRASENGESELLSCHAFTEN), MIT MINDESTENS 5 CM SUBSTRAT ZU VERSEHEN. FÜR DIE DACH- UND STÜTZENKONSTRUKTION IST HOLZ ODER METALL ZULÄSSIG.

20.2 PFLANZBINDUNGEN, § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

SPEZIELLE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND IM PLAN ZEICHNERISCH FESTGELEGT. DIE NACHFOLGEND (SIEHE ANHANG) AUFGEFÜHRTE PFLANZENLISTEN I, II, III, IV UND V BESITZEN FÜR ALLE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN GÜLTIGKEIT. SIE SIND HINSICHTLICH DER AUSWAHL VON GEHÖLZEN ALS MAXIMALER, ABSCHLIESSENDE RAHMEN ZU VERSTEHEN. DIE AUSWAHL AUS DIESEN LISTEN HAT ENTSPRECHEND DEN STANDORTSPEZIFISCHEN ANFORDERUNGEN ZU ERFOLGEN. VORHANDENE BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SIND VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN, INSBESONDERE BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BAUMASSNAHMEN ZU BEWAHREN. DIE DIN 18 920 IST ANZUWENDEN.

ZU ERHALTEN SIND WEITERHIN ALLE GEHÖLZE MIT EINEM STAMMUMFANG VON ### 60 CM (GEMESSEN IN EINER HÖHE VON 1,00 METER ÜBER DEM BODEN), SOWEIT SIE DIE DURCHFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN NICHT UNZUMUTBAR BEHINDERN. FÜR MEHRSTÄMMIGE ODER IN DICHTEN GRUPPEN STEHENDE GEHÖLZE GILT ENTSPRECHEND BESTANDSSCHUTZ FÜR DIE GESAMTE GRUPPE, WENN MEHR ALS DIE HÄLFTE DER EINZELSTÄMME DAS GENANNT KRI TER IUM ERFÜLLT.

MINDESTBEGRÜNUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN:

FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET GILT:
ZUR MINDESTBEGRÜNUNG DER GARTENFLÄCHEN UND ZUR WEITGEHENDEN EINGRIFFSMINDERUNG IM BEREICH DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN SIND FOLGENDE PFLANZBINDUNGEN ZU BEACHTEN.

JE 150 M² PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM WA SIND

- 1 MITTEL- BIS GROSSKRONIGER LAUBBAUM (BAUM 1. ODER 2. ORDNUNG) ODER
- 2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (BAUM 3. ORDNUNG) ODER
- 20 STRÄUCHER ODER
- 20 LFD.M. BEGRÜNTE WANDFLÄCHE (MINDESTWUCHSHÖHE 2,50 M)
- 100 M² DICHT BODENDECKENDE DAUERPFANZUNG ODER
EINE ANTEILIGE KOMBINATION DER GENANNTEN ALTERNATIVEN ENTSPRECHEND DER PFLANZENLISTEN ZU PFLANZEN.

DIE ENTSPRECHEND DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENDEN ODER ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE KÖNNEN HIERBEI MIT EINGERECHNET WERDEN.

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN, ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN. DIE PFLANZSTANDORTE KÖNNEN ENTSPRECHEND DEN ÖRTLICHEN ERFOR-

DERNISSEN ANGEPASST WERDEN. BEIM AUSFALL VON GEHÖLZEN SIND DIESE NACHZUPFLANZEN.

VORGÄRTEN:

DIE FLÄCHEN ZWISCHEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN UND DER VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND MINDESTENS ZU 50 % ALS VORGÄRTEN / GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN D.H. ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN.

IN DEN VORGÄRTEN DER EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (WA 1, WA 2 SOWIE WA 5.1) IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 12/14) PRO GRUNDSTÜCK GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) IN EINEM ABSTAND VON 1,50 M VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZU PFLANZEN. DIE ZEICHNERISCH IM LP VORGESCHLAGENEN BAUMSTANDORTE SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN. DIESE PFLANZUNG KANN AUF DIE MINDESTBEGRÜNUNG ANGERECHNET WERDEN.

PRIVATE STELLPLÄTZE:

FÜR JEWEILS 5 SENKRECHTSTELLPLÄTZE IST MINDESTENS EIN GROSSBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 16/18) 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) ZU PFLANZEN. PRO BAUM IST EINE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 6 M² VORZUSEHEN. ALTERNATIV IST FÜR JEWEILS 3 SENKRECHTSTELLPLÄTZE 1 KLEINBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 14/16) 3. ORDNUNG MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² GEMÄSS PFLANZENLISTE II IM ANHANG ZU PFLANZEN.

FÜR JEWEILS 3 LÄNGSSTELLPLÄTZE IST MINDESTENS EIN GROSSBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 16/18) 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS PFLANZENLISTE I IM ANHANG ZU PFLANZEN. PRO BAUM IST EINE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 6 M² VORZUSEHEN. ALTERNATIV IST FÜR JEWEILS 2 LÄNGSSTELLPLÄTZE 1 KLEINBAUM (STAMMUMFANG MINDESTENS 14/16) 3. ORDNUNG MIT EINER PFLANZSCHEIBE VON MINDESTENS 4 M² GEMÄSS PFLANZENLISTE II (SIEHE ANHANG) ZU PFLANZEN. DIESE PFLANZUNG KANN AUF DIE MINDESTBEGRÜNUNG ANGERECHNET WERDEN.

BEGRÜNUNG VON FASSADEN UND MAUERN:

ALLE MAUERN UND FASSADENFLÄCHEN, DIE NICHT AN EINE GRÜNFLÄCHE ANGRENZEN UND HÖHER ALS 1,40 M SIND, SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. FÜR EINE LÄNGE VON 5,00 M MAUER BZW. FASSADE IST EINE KLETTERPFLANZE IN DER GRÖSSE 100/125 GEMÄSS PFLANZENLISTE III IM ANHANG ZU PFLANZEN. FÜR DIE NICHT SELBSTKLIMMENDEN KLETTERPFLANZEN SIND RANKKONSTRUKTIONEN ANZUBRINGEN. PRO KLETTERPFLANZE IST EINE OFFENE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 0,50 M² HERZUSTELLEN. DIESE PFLANZUNG KANN AUF DIE MINDESTBEGRÜNUNG ANGERECHNET WERDEN.

20.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

AUF PRIVATEN WEGEN IST DAS AUSBRINGEN VON HERBIZIDEN UNTERSAGT.

ZUR VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN DIE SCHUTZGÜTER BODEN-, WASSERHAUSHALT UND KLIMA WIRD DER ANTEIL DER VON BEBAUUNG UND VOLLSTÄNDIGER VERSIEGELUNG FREI ZU HALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DURCH DIE **BODENFUNKTIONSAHLE (BFZ)** GEREGLT. DIESE IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FÜR JEDES BAUGEBIET FESTGELEGT.

IST DABEI IN DER NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EIN BAUGEBIET EINE UNTERSCHIEDLICHE BFZ FESTGELEGT (ETWA 0,5/0,7), SO GILT DER KLEINERE WERT FÜR GRUNDSTÜCKE OHNE VORGESCHRIEBENE DACHBEGRÜNUNG UND DER HÖHERE WERT FÜR GRUNDSTÜCKE MIT VORGESCHRIEBENER DACHBEGRÜNUNG.

BEI GEBÄUDEN OHNE UNTERKELLERUNG KANN AUSNAHMSWEISE DIE FESTGESETZTE BFZ VON 0,5 AUF 0,45 VERRINGERT WERDEN, WENN KELLERSERSATZRÄUME AUSSERHALB DES GEBÄUDES AUF DEM GRUNDSTÜCK ENTSTEHEN SOLLEN.

ERLÄUTERUNG:

IST EINE BFZ VON 0,7 FESTGESETZT, SO BEDEUTET DIES, DASS 70 % DER GESAMTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN BZW. ALS GRÜNFLÄCHE ZU ERHALTEN SIND.

AUF DIE BFZ WERDEN DIE VERSICKERUNGS- UND ABFLUSSINTENSITÄTEN VON VERSCHIEDENEN BODENBELAGSARTEN, SOWIE DIE KLIMATISCHEN WIRKUNGEN DER DACHBEGRÜNUNG FOLGENDERMASSEN ANGERECHNET

	WICHTUNGSFAKTOR (WF)
PFLANZ-, EINSAAT- UND SUKZESSIONSFLÄCHEN MIT NATÜRLICHEM BODENAUFBAU	1,0
ÜBERBAUTE FLÄCHE, DACH BEGRÜNT	0,7
TEILVERSIEGELTE, WASSERDURCHLÄSSIGE BEGRÜNTE FLÄCHEN (Z.B. RASENFUGENBELAG, SCHOTTERRASEN)	0,6
TEILVERSIEGELTE, WASSERDURCHLÄSSIGE UNBEGRÜNTE FLÄCHEN (Z.B. WASSERDURCHL. BETONPFLASTER, OFFENFUGIGES PFLASTER)	0,4
ÜBERBAUTE UND VERSIEGELTE FLÄCHE (GEBÄUDEFLÄCHE)	0,0
DER GESAMTWERT DER BFZ FÜR EIN GRUNDSTÜCK ERRECHNET SICH WIE FOLGT.	

$$BFZ = \frac{\text{SUMME DER GEWICHTETEN TEILFLÄCHEN}}{\text{GRUNDSTÜCKSFÄCHE}}$$

BERECHNUNGSBEISPIEL:

GESAMTGRUNDSTÜCK 200 QM IM WA 2, DIE VORGABE VON 0,7 BFZ BEDEUTET, DASS MINDESTENS 70 % ODER 120 M² DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE UNBEBAUT UND WEITGEHEND UNVERSIEGELT BLEIBEN DARF. BEI EINEM FIKTIVEN BEISPIEL ENTSTEHEN AUF EINEM GRUNDSTÜCK FOLGENDE NUTZUNGEN:

10 M ² GEBÄUDEFLÄCHE, DACHFLÄCHEN UNBEGRÜNT	0,0 WF	0,0 M ² OFFEN
70 M ² GEBÄUDEFLÄCHE, DACHFLÄCHE BEGRÜNT	0,7 WF	49,0 M ² OFFEN
18 M ² RASENFUGENPFLASTER	0,6 WF	10,8 M ² OFFEN
12 M ² WASSERDURCHLÄSSIGES PFLASTER, TERRASSE	0,4 WF	4,8 M ² OFFEN
90 M ² GARTENFLÄCHEN	1,0 WF	90,0 M ² OFFEN
200 M ² GESAMTFLÄCHE	0,77 WF	154,6 M ² OFFEN

$$BFZ = 154,6 / 200 = 0,773$$

DIE ZIELVORGABE WURDE ERREICHT, DA DIE FÜR DIE GESAMTFLÄCHE ERMITTELTE BFZ 0,77 BETRÄGT.

20.4 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (VERSICKERUNGSMULDEN) UND DIE ABLEITUNG VON GEFASSTEM NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) NR. 13 UND 14 BAUGB UND MASSNAHMEN ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) 20 BAUGB

IN DEN WOHNGEBIETEN WA 1- WA 7.3 IST DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON ALLEN SONSTIGEN BEFESTIGTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MIT AUSNAHME DER WOHNSTRASSEN- UND WOHNWEGE FLÄCHIG AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN.

21. DACHGESTALTUNG UND DACHBEGRÜNUNG, § 81 (1) NR. 5 HBO I.V.M. § 9 (1) 25 BAUGB

- 21.2 DIE DACHFLÄCHEN, DER IM PLAN BEZEICHNETEN GRUNDSTÜCKE/GEBAUDE IN DEN GEBIETEN **WA 4 - WA 7.3** EINSCHLIESSLICH DER DACHFLÄCHEN VON ZUGEHÖRIGEN GARAGEN, NEBENGEBAUDEN, CARPORTS UND SONSTIGEN ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN SIND ZUMINDEST EXTENSIV, D.H. MIT EINER MINDESTSUBSTRATSTÄRKE VON 5 CM ZU BEGRÜNEN GEMÄSS PFLANZENLISTE IV (SIEHE ANHANG). ALS AUSNAHME KÖNNEN DIE ZUR BELICHTUNG UND ZUR ENERGIEGEGWINNUNG GENUTZTEN DACHFLÄCHEN UNBEGRÜNT BLEIBEN.
- 21.3 IN DEN ÜBRIGEN WA SIND DIE DACHFLÄCHEN VON GARAGEN, NEBENGEBAUDEN, CARPORTS UND SONSTIGEN ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN ZUMINDEST EXTENSIV, D.H. MIT EINER MINDESTSUBSTRATSTÄRKE VON 5 CM ZU BEGRÜNEN GEMÄSS PFLANZENLISTE IV (SIEHE ANHANG). ALS AUSNAHME KÖNNEN DIE ZUR BELICHTUNG UND ZUR ENERGIEGEGWINNUNG GENUTZTEN DACHFLÄCHEN UNBEGRÜNT BLEIBEN.
- 21.4 DIE TIEFGARAGEN IM BEREICH DER ZONEN MIT GESCHOSSBAUTEN SIND MIT ERDE ABZUDECKEN UND INTENSIV, D.H. MIT EINER MINDESTSUBSTRATSTÄRKE VON 15 CM ZU BEGRÜNEN. BEFESTIGTE FLÄCHEN SIND IM BEREICH DER TIEFGARAGEN NUR FÜR FREISITZPLÄTZE VON WOHNUNGEN, ALS KINDERSPIELFLÄCHEN UND, SOWEIT DURCH PLAN-EINZEICHNUNG FESTGESETZT, FÜR KFZ-STELLPLÄTZE ZULÄSSIG.

23. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN, GARAGEN U. STELLPLÄTZE (§ 81 HBO)

BAULICHE GESTALTUNG VON OFFENEN STELLPLÄTZEN:
DIE OFFENEN STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN UND BEGRÜNBAREN BELAG HERZUSTELLEN.

HINWEISE:

JEDEM BAUANTRAG IST GEM. BAUVORLVO EIN **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN** BEIZULEGEN, AUS DEM ABLESBAR IST, WIE DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES EINGEHALTEN WERDEN. DIESER PLAN, DER AUCH AUSSAGEN ZUR FLÄCHENBEFESTIGUNG (BODENFUNKTION) MACHEN MUSS, WIRD BESTANDTEIL DER BAUGENEHMIGUNG. EIN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPAN IST NICHT ERFORDERLICH.

NACH DEM BAUGRUNDGUTACHTEN VOM 06.03.1996 WURDE AUFGRUND DER ZWISCHENWERTBERECHNUNG DER VORLIEGENDEN MESSWERTE DER PEGEL 544 182, 544 239, 544 042 IM BEREICH DES PLANGEBIETES 'BANNHOLZGRABEN' EIN MAXIMALER GRUNDWASSERSTAND VON 95,2 M Ü.NN ERWARTET. INZWISCHEN WURDEN DIE BISHERIGEN MAXIMALEN WASSERSTÄNDE AN 2 DER ZUGRUNDELIEGENDEN PEGEL ÜBERSCHRITTEN. IM ÖSTLICHEN RANDBEREICH DES BAUGEBIETES WAR IM WINTER 2003 EIN **MAXIMALER GRUNDWASSERSTAND VON 95,7 M Ü.NN** ERREICHT WORDEN. DIE GERINGSTE AUSGANGSGELÄNDEHÖHE BETRUG 97,2 M Ü.NN; DIE GRÖSSTE 98,2 M Ü.NN. DIE ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN SIND BIS ZUR HÖHE 99,6 M Ü.NN. ANGEHOBEN HERGESTELLT. AM PEGEL 1 544 042 SIND IM JAHR 1953 MAXIMALE PEGELWERTE VON 94,48 M Ü.NN, 0,26 M HÖHER ALS 2003 GEMESSEN WORDEN. AUCH NACH VERÖFFENTLICHUNG DIESER HINWEISES KÖNNEN HÖHERE PEGELSTÄNDE EINTRETEN. MESSWERTE WERDEN VOM HESSISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE VERÖFFENTLICHT (WWW.HLUG.DE).

IM BAUGEBIET IST MIT HOHEN BZW. WECHSELNDEN GRUNDWASSERSTÄNDE ZU RECHNEN. BEI UNTERKELLERUNGEN SOLLTE DER MÖGLICHE GRUNDWASSERANSTIEG BEACHTET UND ENTSPRECHENDE **BAUKONSTRUKTIVE MASSNAHMEN GEGEN EINDRINGENDES GRUNDWASSER** VORGESEHEN WERDEN (PLATTENGRÜNDUNG, DICHTWANNE)

DIE DIN 18 195-1 SIEHT DIESE MAXIMALEN, NACH MÖGLICHKEIT AUS LANGJÄHRIGER BEOBACHTUNG STAMMENDEN GRUNDWASSERSTÄNDE ALS BEMESSUNGSWASSERSTAND FÜR ABDICHTUNGEN VOR. DABEI WIRD EIN SICHERHEITSAUFSCHLAG HINZUGEgeben.

DIE ZUSTÄNDIGE TECHNISCH - WISSENSCHAFTLICHE ARBEITSGRUPPE DES BWK (BUND DER INGENIEURE FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT UND KULTURBAU) SCHLÄGT VOR, DEN BEMESSUNGSWASSERSTAND NEU ZU DEFINIEREN ALS DEN GRUNDWASSERSTAND, DER SICH OHNE GRUNDWASSERFÖRDERUNG IN EXTREMEN NASSPERIODEN EINSTELLEN WÜRD. AUF DAS GEBIET WIRKEN SICH VERSCHIEDENE GRUNDWASSERFÖRDERUNGEN, INSBESONDERE DIE GRUNDWASSERFÖRDERUNG DES WASSERWERKES KÄFERTAL AUS.

§ 12 HBO IST ZU BEACHTEN.

GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE **BAUGRUND-/GRÜNDUNGSGUTACHTEN** SIND ERFORDERLICH.

BEI ERDARBEITEN IM ZUGE DER BAUMASSNAHMEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE Z.B. SCHERBEN, STEINGERÄTE ODER SKELETTRESTE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 HDSCHG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLEN SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN (§ 20 (3) HDSCHG).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

DIE IM PLAN DARGESTELLTEN BAHNANLAGEN WURDEN GEM. § 18 ALLGEMEINES EISENBAHNGESETZ (AEG) NACHRICHTLICH IN DEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERNOMMEN.

DIE IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN SICHTFELDER SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, EINFRIEDUNG UND NUTZUNG FREIZUHALTEN. EINFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN SIND BIS MAX. 0,8 M HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN ZULÄSSIG.

Anhang 1 Pflanzenlisten

(Quelle: Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 290 < Bannholzgraben >, Regioplan-Ingenieure – Mannheim)

1.1 Pflanzenliste I Gehölze für Heckenpflanzungen

Stück	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
	A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
	A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
	A ov	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
	B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
	C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
	C ar	Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
	C ma	Cornus mas	Kornelkirsche	G S
	C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
	C av	Corylus avellana	Hasel	G S
	C la	Crataegus laevigata	Weißdorn	G S
	C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
	E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
	F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
	F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
	J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
	L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
	L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
	M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
	M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
	P sy	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	B 2
	P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
	P ma	Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
	P pa	Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
	P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
	P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
	Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
	Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
	R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
	R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
	R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
	R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
	R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
	R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
	R ga	Rosa gallica	Essig-Rose	K S
	R gl	Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
	R ma	Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
	R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
	R ru	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S

noch Pflanzenliste I *Gehölze für Heckenpflanzungen*

Stück	Abk. Bot. Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
	R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
	R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
	R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
	S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
	S pe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
	S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
	S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
	S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
	S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
	S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
	T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
	T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
	U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
	V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
	V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

1.2 Pflanzenliste II *Geeignete Bäume für den Straßenraum*

Stück	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
	Aca	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	B2
	Apl	Acer platanoides 'Columnare Ley II und III'	Spitzahorn	B2
	Aca	Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	B2
	Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B2
	Cla	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn	B3
	Pca	Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne	B2
	Pco	Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	B2
	Rps	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Scheinakazie	B2
	Rps	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie	B2
	Sar	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	B3
	Sar	Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere	B3
	Sin	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Elsbeere	B3
	Tco	Tilia cordata 'Erecta', 'Green-spire'	Winterlinde	B2
	Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B1
	Tpa	Tilia 'Pallida'	Kaiserlinde	B1

1.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Stück	Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
	H he	Hedera helix	Efeu	3-20 m
	L ca	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
	L pe	Lonicera periclym	Wald-Geißblatt	1-3 m
	V vi	Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
	P tr	Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

1.4 Pflanzenliste IV Pflanzen für ext. Dachbegrünungen

Stück / 10g	Art der Ausbringung	Botanischer Name	Deutscher Name
10-15	Sprossen	Sedum album	Weißer Fetthenne
50-60	Sprossen	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
5-8	Sprossen	Sedum reflexum	Felsenfetthenne
40-50	Sprossen	Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
	Saatgut		Gräser u. Kräuter

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1	=	Baum 1. Ordnung	GS	=	Großstrauch
B2	=	Baum 2. Ordnung	NS	=	Normalstrauch
B3	=	Baum 3. Ordnung	KS	=	Kleinstrauch

2.0 Pflanzschemata interne Ausgleichsmaßnahmen

Typ-Nr.	Art	
2.1	D1	Niedrige Hecke ohne Baum
2.7	F1	Mittelhohe Hecke mit 1 Baum
2.7	F	Mittelhohe Hecke mit 2 Bäumen
2.10.	D	Hohe Hecke mit 1 Baum
2.10.	F	Hohe Hecke mit 1 Kleinbaum
2.12.	D	Hohe Hecke mit 2 Großbäumen
2.12.	D1	Hohe Hecke mit 1 Großbaum
2.12.	D2	Hohe Hecke mit 3 Großbäumen
2.12.	F	Hohe Hecke mit 2 Großbäumen
2.12.	F1	Hohe Hecke mit 2 Großbäumen
2.12.	G	Hohe Hecke mit 2 Großbäumen
3.13	L	Pflanzfeld mit 2 Großbäumen