

Bebauungsplan  
Stadt Holzgerlingen  
Wohngebiet "Hülben"  
1. Änderung

**Textteil**

# TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl S. 617) in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohngebiet nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.  
Wohnungen sind gemäß § 8 (3) Nr.1 nur ausnahmsweise zulässig.

#### 1.4 Fläche für Gemeinbedarf – Soziale Einrichtungen

Fläche für soziale Einrichtungen mit zugehörigen Außenflächen.

#### 1.5 Fläche für Gemeinbedarf - Kinderspielplatz, Bolzplatz

Fläche für die Nutzung als Kinderspielplatz und Bolzplatz.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können. Werden nicht überbaute Tiefgaragenflächen mit einer Mindesterdüberdeckung von 40cm einer Intensivbegrünung vorgesehen, 1 kann die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Nr. 3.1 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.1 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1: 1,5).

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlichen Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)**

entsprechend Planeinschrieb.

3.1 Abweichende Bauweise, Längenbeschränkung

Wie offene Bauweise, jedoch sind die in den mit 2 gekennzeichneten Baufeldern westlich der Henriettestraße festgelegten Einzel- und Doppelhäuser nur mit einer Längenbeschränkung von jeweils max. 18,0 m für Doppelhäuser und 15,0 m für Einzelhäuser zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise, Geschlossene Bauweise

In den Baufeldern J ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine geschlossene Bauweise zulässig.

4. **Sonstige Festsetzungen**

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen nur senkrecht zu der Verkehrsfläche, von der aus zugefahren wird, angeordnet werden.

In den Baufeldern B ist nur ein Stellplatz je Grundstück als Vorfläche vor der Garage zulässig.

Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine mindestens 5,0 m tiefe Vorfläche vorzusehen, die im Ausnahmefall bei Hausgruppen als 2. Stellplatz anerkannt werden kann. Dieses gilt nicht für die Garagen entlang der B 464, in den Baufeldern C3 und in kurzen Stichen, die im Wesentlichen nur der Erschließung von Garagen dienen. Hier ist nur ein Mindestabstand von 1,75m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carports haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

In den Baufeldern J ist nur ein Stellplatz je Grundstück oder Wohneinheit auf der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zulässig. Weiterhin sind hier Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Tiefgaragen sind in den Baufenstern und den ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von mind. 0,40 m versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden.

4.1a Heizzentrale (§ 9 (1) 13 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich an der Neuenhofer Straße im Zuge der Lärmschutzgaragen ist eine Heizzentrale zulässig. Das Gebäude ist entsprechend der für die Garagen in diesem Bereich vorgenommenen Festsetzungen auszuführen (siehe 4.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und 1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

4.2 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind nicht zulässig. Gerätehütten in Holzbauweise mit max. 15 m<sup>3</sup> umbautem Raum können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- 
- 4.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle / Mischwasserkanäle abzuleiten.  
Hinweis: Die Lage und Höhe der Kanäle ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.
- 4.4 Vermeidung von Versiegelung (§9 (1) 20 BauGB)  
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze mit Rasenschutz-  
wabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstigen  
wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.  
Verkehrsflächen, Rad- und Gehwege im Siedlungsrandbereich und im Bereich der  
Ausgleichsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen oder mindestens in die  
angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- 4.5 Lärmschutzmaßnahmen (§9 (1) 24 BauGB)  
In den Baufeldern J ist auf der Ostseite der Gebäude und in den Baufeldern A im  
Katharinaweg u. Crystal Lake Straße auf der Nordseite der Gebäude im 1. und 2. OG laut  
Lärmgutachten des Ing. Büros Braunstein + Berndt GmbH vom 03.04.01 passiver  
Lärmschutz in Form von Fenstern der Schallschutzklasse III vorzusehen.  
Es wird empfohlen, Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.  
Hinweis:  
Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlang der B464 einschließlich der  
vorgesehenen Garagenbauwerke werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vom  
Erschließungsträger und/oder der Stadt erstellt und privatrechtlich gesichert.
- 4.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§9(1), 25a BauGB)  
Hinweis:  
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege werden auf den ausgewiesenen Standorten  
Baumpflanzungen durch die Stadt Holzgerlingen auch auf später privatem Grund  
vorgenommen. Die Bäume gehen dann in das Eigentum der jeweiligen Erwerber über und  
sind von diesen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- 4.6.1 Pflanzgebot 1 für Einzelbäume in den öffentlichen Grünflächen.  
Im öffentlichen Grünzug sind Bäume entsprechend der Pflanzenliste 1 in der im Plan  
vorgegebenen Stückzahl gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu  
unterhalten, zusätzlich können einzelne Sträucher der Liste gepflanzt werden. Die Lage  
der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.  
  
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18  
Pflanzenarten: siehe Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans
- 4.6.2 Pflanzgebot 2 für großkronige Bäume (Baumüberstellter Platz, Baumreihe)  
Am geplanten baumüberstellten Quartiersplatz und als Achse zum Übergang zwischen  
den Ortsteilen sind gemäß Planeintrag großkronige Bäume der folgenden Art gemäß  
Grünordnungsplan zu pflanzen:  
  
Aesculus carnea „Briotii“, Scharlach-Roßkastanie  
Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25
- 4.6.3 Pflanzgebot 3 für Obstbäume am Siedlungsrand  
Entlang des bestehenden Wegs in die freie Landschaft an der südlichen Grenze des  
Planungsgebiets, entlang der nördlichen Grenze und entlang des Bolzplatzgeländes sind  
im Übergang in die freie Landschaft Obsthochstämme gemäß Grünordnungsplan zu  
pflanzen:  
  
Pflanzqualität : Stammumfang mind. 10/12  
Sorten: siehe Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans

#### 4.6.4 Pflanzgebot 4 für mittel- bis großkronige Bäume (Baumreihen)

An den zukünftigen Haupterschließungsstraßen (Olga-, Charlotten-, Sophiastraße) und deren Fortsetzung (Barbaraweg, Antoniaweg), sowie an den platzartigen Erweiterungen der übrigen Straßen (Johanna-, Mechthild-, Anna-, Agnesweg) sind Baumreihen der folgenden Arten gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Acer platanoides (Spitzahorn), Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25

Tilia cordata „Greenspire“ (Winterlinde), Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25

Die Standorte an den Stellplätzen sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Bäume unabhängig von nachbarrechtlichen Vorschriften in jedem Fall von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden sind.

#### 4.6.5 Pflanzgebot 5 für klein- bis mittelkronige Laubbäume (Baumreihen)

An den zukünftigen untergeordneten Straßen (Katharinaweg, Henriettestraße, Neuenhofer Straße, Crystal Lake Straße), den beiden Stichstraßen von Charlotten- u. Sophiastraße abzweigend, sowie an der Grenze zwischen Gewerbeflächen und dem Bolzplatzgelände sind Baumreihen der folgenden Arten gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen:

Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18

Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chin. Wildbirne), Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18

Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere), Hochstamm, Stammumfang mind 16/18

Sorbus aucuparia (Eberesche), Hochstamm, Stammumfang mind 16/18

Prunus avium „Plena“ (Vogelkirsche), Hochstamm, Stammumfang mind 16/18

#### 4.6.6 Pflanzgebot 6 für großkronige Bäume (Parkplatzüberstellung)

Im Bereich der künftigen Gewerbeflächen sind zur Einbindung des Geländes in das Wohngebiet großkronige Bäume der nachfolgenden Art in Lage und Stückzahl gemäß Planeintrag und gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen

Acer platanoides (Spitzahorn), Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20

#### 4.6.7 Pflanzgebot 7 für klein- bis mittelkronige Bäume auf den Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche je ein klein- bis mittelkroniger standortgerechter Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Gemäß Planeintrag festgesetzte Bäume sind bei der Mengenermittlung anrechenbar. Die durch die Stadt Holzgerlingen nach Vorliegen des Bauantrags durchzuführende Pflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Laubbäume, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind.16/18

Acer campestre

Feldahorn

Malus floribunda

Vielblütiger Apfel

Malus-Sorten

Zierapfel

Prunus x yedonensis

Japanische Maien-Kirsche

Pyrus calleryana „Chanticleer“

Zierbirne

Obsthochstämme , Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18

Sorten: siehe Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans

4.6.8 Pflanzgebot 8 für die Bepflanzung der an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der gemäß Planeintrag gesondert gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es sind heimische standortgerechte Pflanzen zu wählen.

Heimische Laubbäume, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind 16/18 und heimische Sträucher

Pflanzenarten: siehe Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20)

4.7.1 Maßnahme 1

Die als Maßnahme 1 gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zweck der Maßnahme ist die Bildung einer Pufferzone zur freien Landschaft insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet und die Aufnahme der Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet. Die Fläche ist naturnah mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern gemäß Pflanzgebot Nr. 1 und Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Anlagen zur Regenrückhaltung sind naturnah auszubilden.

4.7.2 Maßnahme 2

Die als Maßnahme 2 gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zweck der Ausweisung ist die Verzahnung des Plangebietes mit der Landschaft, die Freihaltung einer klimaregulierenden Zone von Westen nach Osten, die Aufnahme von Spielflächen und eines Geh- und Radweges mit Anbindung an Ortskern und freie Landschaft. Die Fläche ist naturnah als extensive Wiese zu anzulegen und zu pflegen. Es sind mittel- bis großkronige Bäume gemäß Pflanzgebot Nr. 1 zu pflanzen. Auf der Fläche zugelassen ist die Anlage von naturnah gestalteten Spielplätzen, Sitzplätzen und die Anlage eines Geh- und Fahrradwegs mit wasserdurchlässigem Belag.

4.7.3 Maßnahme 3

Die als Maßnahme 3 gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zweck der Ausweisung ist die Verknüpfung des alten und des neuen Ortsteils, die Aufnahme von Spielflächen, Sitzbereichen und eines Geh- und Radwegs zur Anbindung an den Ortskern. Die Fläche ist städtisch geprägt und ist gärtnerisch zu gestalten.

4.8 Bepflanzung Straßenbegleitgrün (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Straßen- und Wegböschungen sind grundsätzlich zu bepflanzen, sofern keine anderen Vorschriften entgegenstehen (Sichtfenster, Leitungstrassen etc). Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen bzw mit Stauden, Rosen oder niederwüchsigen bodendeckenden Gehölzen der Pflanzenliste 6 des Grünordnungsplans zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten

---

## **Hinweise**

### **1. Bodenschutz**

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm<sup>2</sup> durchgeführt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **2. Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)**

Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

### **3. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)**

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.

### **4. Fluglärm**

Im Plangebiet ist mit fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen von 50 bis 55 dbA zu rechnen.

### **5. Angrenzende Bundesstraße**

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets wird die B 464 vierspurig ausgebaut. An der Ost- und Nordgrenze des Plangebiets sind entsprechende Lärmimmissionen zu erwarten. Die betroffenen Bereiche sind im Plan gekennzeichnet.

### **6. Moto Cross Gelände**

Auf das Moto Cross Gelände "Schützenbühl" nördlich der K 1001 wird hingewiesen.

### **7. Straßenbreiten**

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

### **8. Drainage**

Drainagen dürfen nicht an den Misch-, Regen- oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden und dürfen nur auf dem Grundstück versickert werden.

---

**9. Grund-/Schichtenwasser**

Im Baugebiet kann Schichtenwasser auftreten. Je nach Untergeschoßtiefe ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Es wird auf das vorliegende Baugrundgutachten (Ing.Büro BGU Büro für Geologie & Umweltfragen vom.18.12.98) und auf den in diesem Gutachten enthaltenen Grundwassergleichenplan (Messung vom 10.12.98), Anlage1 verwiesen.

Es ist zu beachten, dass jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, beim Landratsamt-Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen ist und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

**10. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf des jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

**11. Fassadenbegrünung**

An fensterlosen Wänden und Fassaden wird die Begrünung mit kletternden und rankenden Gehölzen empfohlen.

**12. Energieversorgungskonzept**

Für das Plangebiet ist eine Studie zur Energieversorgung erarbeitet worden (PKI Pfeil & Koch Ingenieure, Innovative Energieplanung vom 07.05.01).

Es wird empfohlen, die Ergebnisse bei der Planung zu berücksichtigen. Bei Umsetzung des Konzeptes wird auf II 1.3 (Sonderregelung Dachneigung, Dachform) verwiesen.

**13. Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan mit Begründung und Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans



## II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

### 1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### 1.1 Dachneigungen

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb. (die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen). Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Dabei ist ein Versatz der Traufhöhe von max 1,0 m zulässig. Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Höhe aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachformen, Ausbildung und Farbe der Deckung

Dachformen entsprechend Planeinschrieb (Sattel-, Flach- und Pultdächer).

Dachaufbauten bei Flach- und Pultdächern sind nicht zulässig. Bei Satteldächern sind Dachgauben und wandbündige Dachaufbauten mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 1,0 m zulässig. Übereinander angeordnete Gauben sind nicht zulässig. Die Länge der Gauben darf max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Die Farbe der Dachdeckung ist bei Satteldächern mit rot bis braun festgesetzt.

In den Baufeldern, D1, E1, G1, H1, K1 und L1 ist für die hier festgelegten Flach- bzw. Pultdächer eine extensive Begrünung vorzusehen.

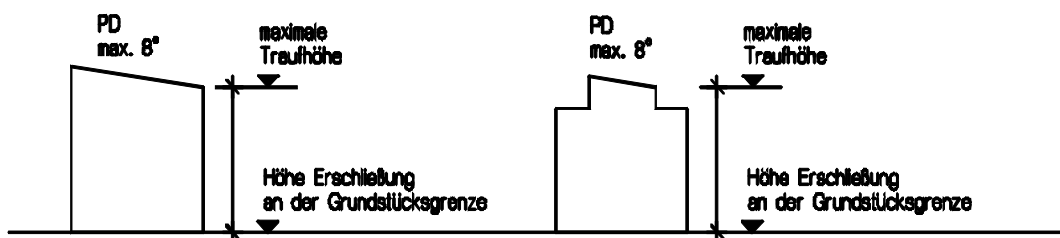
Garagen und Carports sind freistehend nur mit Flach- oder Pultdächern zulässig, die extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Ausgenommen sind die Garagenreihen an der Ostgrenze (entlang der B464) des Plangebiets, sowie nördlich der Crystal Lake Straße und dem Katharinaweg, die nur mit Satteldach mit mindestens 30° Dachneigung oder in untergeordneten Bereichen mit einer für den Lärmschutz geeigneten Wand in Firsthöhe und in der Firstlinie zulässig sind. Bei diesen Garagenreihen ist eine Firsthöhe von mind. 4,50 m über der Höhe der Straßenachse der im Plangebiet parallel zu den Garagen geführten Straße einzuhalten.

#### 1.3 Sonderregelung für Dachneigung / Dachform

Von den unter II 1.1 und II 1.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Solarkonzepte es erfordern, und zentrale Energieversorgungseinrichtungen für mehrere Wohneinheiten vorgesehen werden sollen.

### 2. Gebäude, Trauf- und Firsthöhen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

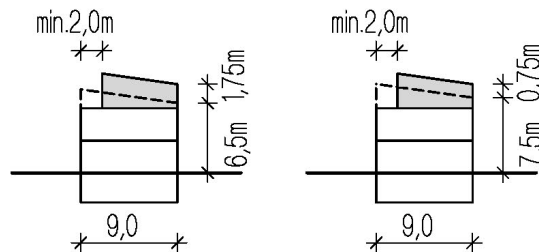
Max. Trauf- und Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb. Die max. Trauf- und Gebäudehöhe, sofern festgesetzt, wird Vorhaben bezogen als Maß zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze der Haupteingangsseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten OK-Dachhaut festgelegt.



Die max. Traufhöhe darf dabei auf max.  $\frac{1}{2}$  der Hauslänge überschritten werden, wobei die Überschreitung nur mit einem Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang (Schnitt Giebelaußenwand Dachhaut) zulässig ist. In den Baufeldern J, D und D1 ist die max. Traufhöhe nur zulässig, wenn max. drei Vollgeschosse vorgesehen werden. In den Baufeldern J ist zur Crystal Lake Straße, Nieskyer Straße und der Neuenhofer Straße eine Mindestgebäudehöhe von 8,50m über der Höhe der Straßenachse der genannten Straßen einzuhalten.

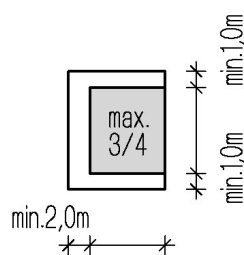
In den Baufeldern E1 und G sind Überschreitungen der festgelegten Traufhöhe um max. 1,75m, in den Baufeldern K1 um max. 0,75m zulässig, wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist und von den freistehenden Giebelseiten (Außenkante der Außenwand) ein Abstand von mind. 1,0m eingehalten wird. Gleichzeitig muss mit der höheren Seite des Pultdaches ein Mindestabstand von 2,0m zur zugehörigen Außenkante der Außenwand eingehalten werden. (siehe auch entsprechende Systemskizzen)

### Schemaschnitte

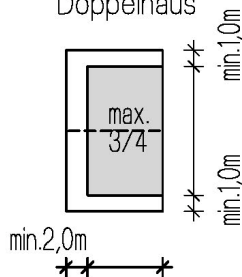


### Schemagrundrisse

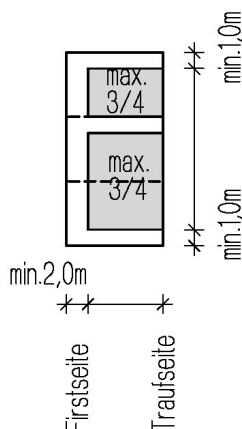
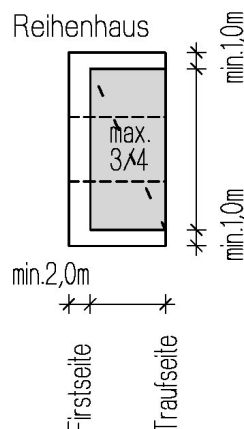
Einfamilienhaus



Doppelhaus



Reihenhaus



In den Baufeldern O2 am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Traufhöhenüberschreitung nicht zulässig. In den Baufeldern entlang des Feldweges am nördlichen Rand des Plangebiets ist für die Bemessung der Traufhöhenbeschränkung der Nordseite der Gebäude die mittlere Höhe des Feldweges an der jeweiligen Grundstücksgrenze maßgebend. Die im Baufeld M mit 20,0m festgelegte max Gebäudehöhe ist nur auf max. 50% der zulässigen Grundfläche zulässig, die sonstige max. Gebäudehöhe ist mit 8,0m festgelegt. Die für die Ermittlung der max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe erforderlichen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Einzelhöhen im Plan eingetragen. Da geringfügige Abweichungen von den im Plan eingetragenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen möglich sind, ist bei konkreten Baumaßnahmen die Aufnahme der ausgeführten Höhe der Verkehrsfläche vorzunehmen.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

#### **3.1 Einfriedigungen**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur eingegrünte Einfriedigungen im Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Flächen und bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.

Entlang der mit Maßnahme 2 und 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind nur Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe und freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans in Gruppen zu maximal 5 Stück zulässig. Geschnittene Hecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

Mit dem Ziel der optischen Erweiterung der mittleren Grünzone bzw. der Ortsrandgestaltung sind als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Grünfläche und zur freien Landschaft hin nur Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe oder freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 in Gruppen zu maximal 5 Stück zulässig. Geschnittene Hecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

#### **3.2 Sockel und Stützmauern**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel und Stützmauern nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Flächen und bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig. An den sonstigen Grenzen sind Sockel und Stützmauern nur bis max. 0,50 m über der Höhe des angrenzenden Grundstücks zulässig.

#### **3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 0,50 m über bzw. unter bestehendem Gelände zulässig. Weitere Aufschüttungen für Terrassen sind ausnahmsweise zulässig.

#### **3.4 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände sind nur auf der Gartenseite bis max 3,0 m vorspringend vor das Gebäude mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

#### **3.5 Gestaltung der Gärten und Vorgärten**

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen sind zu begrünen und begrünt zu unterhalten. Für die Begrünung sind Sträucher der Pflanzenlisten 1,2 und 3 des Grünordnungsplan zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist nicht gestattet.

Für die Begrünung der direkt an die freie Landschaft oder an die Feldwege am Rand des Planungsgebiets anschließenden privaten Grundstücke sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 1 oder Obsthochstämme der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Für geschnittene Hecken, soweit sie zulässig sind, dürfen nur Gehölze der Pflanzenliste 4 des Grünordnungsplans verwendet werden.

#### **3.6 Garagen und Carports**

---

Carports sind als nicht umschlossene Räume auszuführen, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen.

- 
- 4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2,0 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen
  - 5. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
  - 6. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**  
Antennen sind nur im Dachraum zulässig. Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur im Dachflächenbereich zulässig.
  - 7. Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 74 (1) Nr.3 LBO).**  
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind nur mit mindestens 0,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und durch Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.