

Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan Nr. 5/10 Änderung "In den Weingärten"

Textliche Festsetzungen
(Entwurf, Stand: 08/2002)

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigelegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO
- 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**
Zulässig sind
 - Wohngebäude sowie
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
- 1.2 **WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
- 1.3 **MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Mischgebiet wie folgt gegliedert:
 - In dem mit Nutzungsschablone H gekennzeichneten Gebietsteil des MI-Gebietes sind nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Die sonstigen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - In den mit Nutzungsschablone J gekennzeichneten Gebietsteilen des MI-Gebietes sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr. 3,4 und 5 zulässig. Die sonstigen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.4 Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße, zu messen in Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.
- 1.5 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 1.6 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur in den mit Nutzungsschablone E gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Überschreitung darf in diesen Bereichen max. 25 % betragen.
- 2. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für das Gebiet G festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind nur Kettenhäuser mit einseitigem Grenzanbau auf einer Grundstücksgrenze und angebauter Garage auf der anderen Grundstücksgrenze.
- 2.2 Soweit die Stellung baulicher Anlagen nicht durch die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt wird, ist im Allgemeinen Wohngebiet die Haupt-Firstrichtung nur parallel oder rechtwinklig zu den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

3. **Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - 3.1 Für die in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen mit der Nutzungsschablone **C¹** wird die Mindestbreite der Einzelgrundstücke mit 7,5 m festgesetzt. Für die Hausgruppen Nutzungsschablone **C²** und **G** wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 6,50 m festgesetzt.
 - 3.2 Für Doppelhäuser wird die Mindestbreite der Grundstücke je Grundstück (Doppelhaushälfte) mit 9,0 m festgelegt.
 - 3.3 Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Nutzungsschablone **E** wird die straßenseitige Mindestbreite der Grundstücke mit 20 m festgesetzt.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Sind in der Planzeichnung Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, so sind Stellplätze und Garagen zunächst auf diesen Flächen zu errichten. An Stelle von Gemeinschaftsgaragen sind auch Carports oder Gemeinschaftscarports zulässig.
 - 4.2 Tiefgaragen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet, Nutzungsschablone **E** zulässig, sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht durch das Gebäude überbaut sind, sind zu begrünen.
 - 4.3 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch max. bis zur Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - 4.4 Die Errichtung freistehender Doppelstock-Parkanlagen ist nicht zulässig.
 - 4.5 Bei den im Reinen Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen mit der Nutzungsschablone **C¹** sind Garagen nur zulässig, soweit sie in den Gebäudegrundriß integriert werden.

5. **Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15, 20 und 25a und b BauGB)**
 - 5.1 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen dienen der Anlage eines offenen Grabens zur Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die Herstellung des Grabens wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

- 5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen neben den nachfolgenden landespflegerischen Festsetzungen auch dem Aufenthalt und Kinderspiel sowie der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in offenen Transportmulden, Erdmulden und flachen Aufstaubereichen. Transportmulden, Aufstaubereiche und Mulden sind nach unten hin abzudichten, so dass eine Versickerung des Wassers in den Untergrund ausgeschlossen wird. Die Herstellung solcher Gräben, Mulden und flacher Aufstaubereiche ist innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Ebenso ist innerhalb dieser Flächen die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m (mit wasserdurchlässigen Belägen), die Anlage von Spielflächen sowie die Herstellung von offenen Gräben zur Fassung und Ableitung des auf das Baugebiet zuströmenden Außengebietswassers zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die zentrale Rückhaltung von Oberflächenwässern in offenen Erdmulden wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

- 5.3 Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im einzelnen wie folgt zu entwickeln:

- 5.3.1 **Fläche mit der Kennzeichnung M1:** 10 - 15% der Fläche sind mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² zu bepflanzen. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.

Zur Retention und Verdunstung von Oberflächenwasser ist das Anlegen von flachen Mulden mit einer maximalen Wasserhöhe von 20 cm zulässig. Die Mulden sind landschaftsgerecht einzubinden, temporär vernässte Bereiche sollen sich frei entwickeln.

- 5.3.2 **Fläche mit der Kennzeichnung M 2:** Ca. 10% der Fläche sind mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² sowie mit Baumgruppen aus Hochstämmen zu 3-5 Stück zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind überwiegend randlich anzuordnen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.

- 5.3.3 **Flächen mit der Kennzeichnung M 4a und M 4b:** Die Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese (Mahd 2-3 mal pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) zu entwickeln. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität haben nach Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages zu erfolgen (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
- 5.3.4 **Fläche mit der Kennzeichnung M 6:** Die Fläche ist gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 zu begrünen und zu entwickeln.
In der Mitte der Fläche ist die Anlage des der Ableitung und Retention von Oberflächenwasser dienenden Grabens zulässig. Der Graben ist naturnah (wechselnde Böschungsneigungen, leicht geschwungener Verlauf, unterschiedliche Sohlbreiten) auszubilden. Eine Bepflanzung im unmittelbaren Grabenbereich ist zu unterlassen - nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung ist die Fläche als "gelenkte Sukzession" mit möglichst freier Vegetationsentwicklung mit geringstmöglichen Pflegeeingriffen zu entwickeln. Teilflächen sind in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung alle 2-3 Jahre in Abschnitten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur Uferbefestigung und Sicherung sind unterschiedliche Materialien zu verwenden.
Innerhalb der Fläche sind Biotopelemente in Form von Stein- und Totholzhaufen anzulegen.
Zur Unterhaltung des Grabens sowie als fußläufige Verbindung ist entlang des Grabens ein Weg (geschottert oder als wassergebundene Decke) bis zu einer Breite von 2 m zulässig.
- 5.3.5 **Fläche mit der Kennzeichnung M 7:** Auf der Fläche ist ein Heckenstreifen mit 6 m Breite (4-reihige Gehölzpflanzung im Rasterabstand von 1,5 x 1,5 m) mit einem 2 - 3 m breiten Staudensaum zu pflanzen.
Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen: Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Hecke in Abschnitten auf jeweils ca. 20 m Länge alle 8 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
Die offenen Flächen sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Die Pflege hat durch eine 2-3 malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen.
Pro 250 m² Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu entnehmen.
Innerhalb der Flächen M 7 sind die Wirtschaftswege "Mittlerer Galgenberger Weg" und "Entenpfuhler Weinbergsweg" an das Straßennetz des Bebauungsplangebietes "Ober dem Tilgesbrunnen" anzubinden.
- 5.3.6 **Fläche mit der Kennzeichnung M 8:** Der Bereich der Quellschüttung ist vor allem während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist ansonsten gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 zu entwickeln.

- 5.3.7 **Flächen mit der Kennzeichnung M 9:** Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.
- 5.3.8 **Fläche mit der Kennzeichnung M 10:** Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Die Pflege hat durch eine 2-3 malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Obstbäume sind in Reihe mit einem Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl und Pflanzqualität haben gemäß Pflanzenliste E zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
- 5.3.9 **Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung M 11:** Der Quellbereich ist weitestgehend zu erhalten. Im unmittelbaren Sickerbereich sind Anpflanzungen und Ansaaten zu unterlassen. Die umgebende Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese (Mahd 2-3 mal pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes) zu entwickeln. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität haben nach Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
- 5.4 Entlang der Haupteinfahrt ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen (Maßnahme **M 3a** und **M 3b** des landespflegerischen Planungsbeitrages). Der Abstand der Bäume in der Reihe darf 15 m nicht unterschreiten und 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Bereich von Straßeneinfahrten zulässig, jedoch darf die größte lichte Weite 30 m nicht überschreiten. Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste A des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Die Standorte für die Bäume sind fachgerecht (Bodenaustausch, Belüftungs- und Bewässerungssystem) mit einer Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.
- 5.5 Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) am Süd-^{West}~~Öst~~-Rand des Plangebietes wird durch die Haupteinfahrt gequert. Bei der Herstellung der Straße sind die verbleibenden Flächen der Grünanlage zu schützen und zu erhalten. Dies gilt vor allem für die eingewachsenen Gehölzbestände. Der Bereich darf nicht als Baustrasse oder Lagerfläche genutzt werden. (Maßnahme **M 5** des Landespflegerischen Planungsbeitrages). Nach Abschluß der Bauarbeiten ist die Grünanlage neu zu gestalten (Einrichtung von Sitzgelegenheiten, Spielgeräte).
- 5.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, auf mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind standortgerechte und einheimische Gehölze mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch auf 2 m² zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität nach Pflanzenliste C.

- 5.7 Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.8 Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
- 5.9 Auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Straßenbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit Baumscheiben zu versehen, welche mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Saatgutmischungen (mit Beimischung von Kräutern) anzulegen sind. Alternativ ist auch die Anlage überfahrbarer Baumscheiben zulässig.
- 5.10 Ungegliederte Fassadenflächen (ohne Fenster und Öffnungen) sind ab einer Fassadenbreite von 5 und mehr Metern mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste D des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anlage) zu begrünen.
- 5.11 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume gemäß Artenliste A (siehe Anlage) zu pflanzen. Von den Standorten kann in Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abgewichen werden.
- 5.12 Auf der im Mischgebiet mit der Nutzungsschablone J festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von mindestens 6 m und einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Artenliste B). Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese (Mahd 2-3 mal im Jahr) zu entwickeln.
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas AG zur Führung und Unterhaltung einer unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung. Beiderseits der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 4 m von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Die Auflagen der "Anweisung zum Schutz von Gas-hochdruckleitungen" sind zu beachten.
- 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Kreuznach und der Stadtwerke Bad Kreuznach gemäß Planeintrag. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:
- Leitungsrecht für die Verlegung einer Drainageleitung und eines 20-KV-Kabels.
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Bad Kreuznach zur dauerhaften Unterhaltung der vorgenannten Leitungen.
- 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB)**
- Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen

liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach § 24 Landespflegegesetz geschützte Quellbereiche gemäß Plan-
eintrag.

**9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bau-
flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

9.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die mit M 1 bis M 11 gekennzeichneten Flächen sowie die auf diesen Flächen jeweils auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Sammel-Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Kennzeichnung der Zuordnung zu den Eingriffen innerhalb der einzelnen Bauabschnitte ergibt sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag.

9.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet.

▪ **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 38° zulässig. Abweichende Dachformen sind nur als Ausnahme zulässig. Die angegebenen Dachneigungen gelten auch für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Für Nebenanlagen und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden.

10.2 Doppel- und Reihenhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung und gleicher Firstrichtung auszuführen.

10.3 Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

10.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) verwendet werden. Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Zulässig sind nur rote bis rotbraune Farbtöne.

10.5 Doppel- und Reihenhäuser müssen sich gegenseitig in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung anpassen.

10.6 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

10.7 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. An Gebäuden entlang der Haupteinschließung zwischen Dürerstraße und Riegelgrube sind

Dacheinschnitte nur auf den der Haupteinfahrungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

11. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 - 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.
 - 11.2 Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur zulässig mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen.(Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä.). Der Abflußbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten.
12. **Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen jeglicher Art dürfen straßenseitig eine Höhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten.
13. **Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, daß je Wohneinheit bis zu einer Größe von 50 m² mindestens ein Stellplatz und je Wohneinheit über 50 m² mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder -sofern öffentlich-rechtlich gesichert- auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.
14. **Ausnahmen**

Ausnahmsweise sind folgende Abweichungen von den vorgenannten Textfestsetzungen zulässig:
Metall-Dacheindeckungen für Hausgruppen mit mindestens 3 zusammenhängenden Gebäudeeinheiten.

▪ **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

- Aufgrund der sehr heterogenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort sind für die Durchführung von Einzelbauvorhaben ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Kellerbereiche sind ausreichend gegen Schichtenwasser und versickerndes Niederschlagswasser zu sichern. Drainagen nach DIN 4095 sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Für nicht unterkellerte Bauweisen kann darüber hinaus die Lastabtragung über ein Bodenpolster und eine bewehrte Bodenplatte notwendig werden. Die ist nach bauwerkspezifischen Bodenuntersuchungen abzuklären. Die Anforderungen der DIN 1054 sind bei Baugrundbeurteilungen/-untersuchungen zu beachten.
- Zur Festlegung der Hausanschlußhöhen sollte bereits bei der Vorplanung der Gebäude der Entwässerungsplan zum Baugebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" eingesehen werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Die Fuß- und Wirtschaftswege im Plangebiet sollen wasserdurchlässig befestigt werden.
- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1979 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
- Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Baubedingt anfallender Erdaushub soll möglichst zur grünordnerischen Gestaltung und für landespflegerische Maßnahmen (z.B. Modellierung von Rückhalte- und Versickerungsmulden, Modellierung des Entwässerungsgrabens) verwendet werden.
- Für die Dachgestaltung von Nebengebäuden ist eine extensive Dachbegrünung ausdrücklich erwünscht.

Pflanzliste A: Bäume für die Straßenraumgestaltung

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

• **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn,
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

**Pflanzliste B: Gehölze für die Gestaltung der Flächen zur Entwicklung
der Landschaft**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

• **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

• **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste C: Gehölze für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

• **Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneebal

einfach blühende Ziergehölze

• **Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel

Obstbäume

einfach blühende Ziergehölze

Pflanzliste D: Gehölze für die Fassadenbegrünung

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch mit Topfbällen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

• **Klettergehölze**

Nordseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein

Pflanzliste E: Bäume für die Obstwiesen (Auswahl)

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

- **Apfelsorten:**

Danziger Kantapfel
Gravensteiner
Graue Herbstrenette
Jakob Lebel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskopp
Schöner aus Nordhausen

- **Birnensorten:**

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Oberösterreichische Weinbirne

- **Zwetschen und Mirabellen:**

Hauszwetsche (Bauernpflaume)
Nancymirabelle

- **Süßkirschensorten:**

Große schwarze Knorpelkirsche
Große Princesskirsche (Napoleonskirsche)
Hedelfinger Riesenkirsche

- **Walnußbäume**

- **Wildobstarten**

Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Malus communis	Wildapfel