Bebauungsplan "Wohngebiet Dornberg"

M 1:500

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 ff. BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Z) (Z= II, zwei Vollgeschosse) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- FH 526,0 — Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt ist Höchstwert) (§ 18 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- WA1 — Unterscheidungsbezeichnung (§ 16 Abs. 5 Nr. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- E — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- ED — Nur Einzelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser zulässig
- D — Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze — Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Index 1 — Zahl hinter Gemeinschaftsgarage (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- FH*** — Traufgarage und baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Nichtüberbaubare Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- WE — Nichtüberbaubare Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nichtüberbaubare Nutzungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gr 1 / Ga — Garagenplatz, angrenzend mit überdachten Stellplätzen

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Dorfmuseum — Dorfmuseum als Gemeinbedarf
- Kindergarten — Kindergarten und kirchliches Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportplatz — Sportplatz- Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wohnweg/verkehrsberuhigter Bereich (Zahl als Beispiel) (Zahlen hinter Zweckbestimmung Nr. 11.1)
- Öffentliches Parken

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abgrenzungen und Abweichungen/Ausnahmen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität (Transformatorenstation)
- Gasversorgungsleitation
- Brunnen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Parkanlage — Grünfläche
- Streuobstwiese
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

Pflanzungen, Anpflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- Artenschutzmaßnahmen für Eidechsen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Hecken/Hecken

Regelungen für die Sicherhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung einer Sachgesamtheit (Ensemble) (Denkmalschutz)
- Einzelkulturdenkmal (§ 2 Abs. 5 Denkmalschutz unteilbar)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung Garagen
- Gr — Garagenhofzufahrt/Stellplätze
- Ga — Garagen
- Traufgarage und baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemeinschaftlicher Nebenanlagen
- GH — Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche für Garagenhof (Zahl als Beispiel)
- Traufgarage und Hofeinfahrten (Index als Beispiel) (Zahlen hinter Zweckbestimmung Nr. 4)
- Gehrechtsfläche/Leitungsrecht
- Anzahl der zu pflanzenden Bäume in der öffentlichen Parkfläche (Zahl als Beispiel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und des Maßes der baulichen Nutzung
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (Zahl als Beispiel)
- Oberkante Straßenmitte in Meter über NHN (Zahl als Beispiel)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- FD — Flachdach

Planzeichenklärungen ohne Festsetzungscharakter

- Bestehende Wohngebäude
- Fuß- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche Einziehung zur Straßenfläche
- Empfehlenswerte Grundstückseinfahrung
- Bushaltestelle

Nutzungstabelle

Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Vollgeschosse	Dachform
WA 1	0,4	(0,8)	nicht zulässig	II (als Höchstwert)	FD
WA 1*	0,4	(0,8)	nicht zulässig	siehe Planeintrag	FD
WA 2	0,4	(0,8)	nicht zulässig	siehe Planeintrag	FD

Textliche Festsetzungen

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA 1 (WA1*) (§ 4 BauNVO)**
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störendenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 **Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)**
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

1.2.1 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 und § 21a Abs. 1 BauNVO)**
Garagengeschosse sind auf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.2.2 **Gebäudehöhen**
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den Allgemeinen Wohngebieten:

WA 1	Grimax + 10,50 m (außer **a4 und a5**: Grimax + Festsetzung per Einzelfall)
WA 1*, WA 2	Grimax + Festsetzung per Planeinschrieb (mit Ausnahme der Firsthöhe: Wenn Ersatzbaustoffe gewählt, dachmalgerechtigkeiten Gleichbauten)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist zeichnerisch festgesetzt.
Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wandfläche.
Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

1.3 **Bauweise**
In Abweichung zu WA 2 für Gebäude innerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen a**, darf die Wandlänge der Gebäude maximal 50 Meter betragen. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** ist jedoch überschreiten und ist mit der zulässigen Dreieckstuchtiefenbreite abzustimmen.

1.4 **Technische Aufbauten**
Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die takstechnische Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 2,00 m überragen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die takstechnische Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten müssen mindestens 1,50 m von der Fassade und 1,50 m zum Rande des Daches zurückstehen. Bei Gebäuden mit einer anderen Dachform als Flachdach, dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung bis keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe Nr. 2.1.1).

1.5 **Höhenbezugspunkt**
Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen a bis m** ist die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Höhenangabe über NHN (Normalhöhenpunkt).

1.6 **Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Innerhalb aller festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO (Geländeoberfläche) definiert durch den Höhenbezugspunkt.

1.7 **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 17 und 19 ff. BauNVO)**

1.7.1 **Überschreiten der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 mit der Grundzahl „0,4" eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig, wenn ausschließlich eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,4 um 0,3 zugelassen wird.

1.7.2 **Einrichtung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 4 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen **a, b, c und d** mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen und Kellergeschosse) um bis zu 75 % überschritten werden. Die Grundfläche der unterirdischen Tiefgarage darf jedoch nicht überschreiten, sofern diese baulichen Anlagen gemäß Nr. 13.1 mit einer Stärke von mindestens 60 cm einbedeckt und begrünt sind.

Baugrundstück mit Index	maximale GRZ
a, b, c	0,8
e3, e3, e4/e5, f, g1, g2, i, l	0,8

1.7.3 **Ausnahmsweise Überschreitung der Geschossflächenzahl (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**
Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrenzen festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftliche private Erschließung, Gemeinschaftsgaragen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.7.4 **Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)**
Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.8 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

1.8.1 **Allgemeine Vorschriften**
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch vorgelagerte eingeschossige An- und Vorbauten, Balkone, Loggien und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden.
Die Überschreitung der Fläche zweiter Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hausangrenzung ist um den in Satz 1 genannten zulässigen Anlagen im Mindestabstand von 3,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Treppenhäuser, Treppenanlagen und Rampen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Auf die Festsetzung Nr. 5.4 wird hingewiesen.

1.8.2 **Überschreiten der festgesetzten Baulinien von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**
Auf der festgesetzten Baulinien von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Außenmauer im Sinne der Festsetzung Nr. 6.4 hervorzuheben.
Die festgesetzten Baulinien von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Anschluss an die **überbaubaren Grundstücksflächen a, b und c** dürfen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Baulinie darf für Zufahrten und Wege um jeweils maximal 5,00 m unterschritten werden.
Die festgesetzte Baulinie von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Anschluss an die **überbaubaren Grundstücksfläche f** darf um maximal 5,00 m unterschritten werden. Die Baulinie darf für Zufahrten und Wege um jeweils maximal 5,00 m unterschritten werden.

5. **Garagen, Tiefgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

5.1 **Allgemeine Vorschriften**
- In der rückwärtigen Gartenzone sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen und Carports mit einer Grundfläche bis zu 30 qm, wenn der Hauptgebäudeabstand bei einem seitlichen Verlängerung und rückwärtiger Grundstücksgrenze definiert.
- In den vorgartenzonen sind Garagen und Carports erst in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. der Grundstücksgrenze zu den gemeinschaftlichen privaten Erschließungsflächen, zulässig. Offene nicht überdachte Stellplätze sind in der Vorgartenzone zulässig.
- Garagentore müssen mindestens **5,00 m Fahrbahnabstand einhalten, sofern** sie nicht direkt oder mit Stellplätzen hintereinander angeordnet sind.
- Doppelstock-Parkenvorrichtungen dürfen, mit Ausnahme der mit „Ga1/Gr1" festgesetzten Garagen-Grundstücksfläche, nur in Form von geschlossenen Garagen ausgeführt werden.

5.2 **Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports**
- Ist für ein Baugrundstück in der Planzeichnung eine „Fläche für Stellplätze" oder eine „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze" zeichnerisch mit „St" oder „GSt" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück oberirdische Stellplätze nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche zulässig. Garagen und Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig.
- In den mit „St" oder „GSt" festgesetzten Flächen und Stellplätze nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind in diesen Flächen nicht zulässig.
- In den mit „St" oder GSt" festgesetzten Flächen sind Tiefgaragenrampen zulässig.
- Ist für ein Baugrundstück in der Planzeichnung eine „Fläche für Stellplätze oder Caports" zeichnerisch mit „GSt/Cp" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ist für ein Baugrundstück in der Planzeichnung eine „Fläche für Stellplätze oder Garagen" zeichnerisch mit „Ga/St" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb dieser festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „Ga1/St" ist ein Garagengeschoss mit einer Grundfläche von maximal 500 qm zulässig. Oberhalb des Garagengeschosses ist eine Fläche für Stellplätze zulässig.
- Auf die allgemeinen Vorschriften unter Nr. 5.1 zur Anordnung von Garagen wird hingewiesen.

5.3 **Aufteil- und Abhoffläche für Mülltonnen**
Sind für ein Baugrundstück in der Planzeichnung „Stellplatzanlagen" zeichnerisch mit „M" festgesetzt, so sind auf diesem Baugrundstück Aufteil- und Abhoffläche für Mülltonnen nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen zulässig.
Mülltonnplätze, die beabsichtigen überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit derselben Index, **a,b, „e"**, gekennzeichnet.

5.4 **Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**
Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „Tg" festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.15 baugrünt sind.

Textliche Festsetzungen

5.5 **Gemeinschaftsstellplätze**
Gemeinschaftsstellplätze sind zulässig, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sofern sie mit **a** und **b** bezeichnet sind.

5.6 **Gemeinschaftliche, private Erschließungsflächen**
Die in der Planzeichnung als gemeinschaftliche, private Erschließungsflächen „GpE" festgesetzten Gemeinschaftsflächen dienen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke und sind den dieses Grundstücksflächen mit derselben Index-Buchstaben zugeordnet.

6. **Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausgeschlossen zulässig.
Auf der mit „GN" festgesetzten Fläche für Gemeinschaftliche Nebenanlagen und Nachbarschaftsgarten sind Garten-Gewächshäuser mit maximal 3,00 m zulässig.

7. **Beschränkung der Zahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt.

8. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)**
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. **Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Transformatorenstation
Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzten Flächen sind die Errichtung und der Betrieb einer Transformatorenstation zulässig.
Gasdruckregelstation
Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Gas" festgesetzten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Gasdruckregelstation zulässig.
Brunnen
Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Brunnen" festgesetzten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb eines Brunnens zulässig.

10. **Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

11.1 **Verkehrsberuhigter Bereich**
Die als „verkehrsberuhigter Bereich" mit dem **Index 1** festgesetzte Verkehrsfläche ist besonders Zweckbindung dient Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung. Durchfahrt fort für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind zulässig.
Die als „verkehrsberuhigter Bereich" mit dem **Index 2** festgesetzte Verkehrsfläche ist besonderer Zweckbestimmung dient als Zufahrt zu den Gebäuden innerhalb der **überbaubaren Grundstücksfläche f** sowie zu den Stellplätzen und Garagen innerhalb der Fläche „Ga1/St" zur Durchfahrt für ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge sind zulässig.

11.2 **Nachbarschaftsplatz**
Die als „Nachbarschaftsplatz" festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" dient als Kommunikationsfläche für das Wohngebiet.
Zulässig sind neben den Erschließungsflächen auch Aufenthaltsflächen für Fußgänger, Fahrradbügel, Wasserflächen, Pflanzflächen u.A. sowie Ausstattungselemente für das Spielen von Kindern und Erwachsenen.

11.3 **Öffentliche Stellplätze**
Innerhalb der öffentlichen Stellplatzfläche vor der **überbaubaren Grundstücksfläche g1** ist eine Garage mit einer Fläche von 50 qm zulässig.

12. **Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlagen mit Spielplatz, Streuobstwiese und Regenwasserrückhaltung mit naturnah dieser Fläche und wasserdurchlässiger Fuß- und Radwege sowie Aufenthaltsmöglichkeiten insbesondere für Kindergartenbesucher, allgemein zulässig.
Als Umsetzung ist eine extensive Wiese des Saatgut zu B. Regiosaat, VWW-Regiosaatet der Herkunftsregion „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrhein-Tiefland" für Wiesen (zwölf) trockene Wiesen mit hohem Kräuteranteil) anzusagen.

13. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**

13.1 **Oberflächenbeleitung**
Sowell wasserundurchlässige Belage nicht entgegenstehen, sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrzeugzone, und sonstige befestigte Grundstücksflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit Fugenanteilen von mindestens 15 % der Fläche, wie Pflaster, Rasenpflaster, DIN/A 117 und DIN/A 18318 angesehen. Sickerfähige sind so auszuführen, dass eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.
Es gilt ein weiter Gestaltungsspielraum der Schutzgurte Boden und Grundwasser zu erwarten.

13.2 **Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist zu sammeln. Das restliche Niederschlagswasser ist nach dem Nutzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vollständig in den öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Bei einer zulässigen Abflussspende der angeschlossenen Flächen von 0,0 l/s/qm sind je 100 m² abflusswirksamer Fläche ca. 3 m³ Speichervolumen erforderlich.

13.3 **Öffentliche und private Grünflächen „Streuobstwiese"**
In den als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Streuobstwiese wie folgt anzulegen:
- Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
- Pro angefangene 100 m² ist ein Hochstamm zu pflanzen. Der Mindestabstand der Obstbäume untereinander beträgt 10 m. Bestehende Hochstämme sind hierbei anzurechnen.
- Es sind lokalbytische Sorten zu verwenden. Zudem können bis zu einem Anteil von 10 % der Fläche Sträucher und Beerenobst, Wildobststräucher und -bäume, Wildobst, gängige Wild- und einheimisch Nutzhaftpflanzen zu ersetzen.
- Die Obstbäume sind durch regelmäßige, fachgerechte Schnitte dauerhaft zu pflegen.
- In den als private Grünflächen festgesetzten Flächen können maximal 25% der Fläche als Mietergärten genutzt werden.
- Als Umsetzung ist nicht als Mietergärten genutzten Bereiche ist eine extensive Wiese aus Regio-Saatgut (z.B. Regiosaat, VWW-Regiosaatet) der Herkunftsregion „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrhein-Tiefland" anzusagen. Bei dieser Wiesen mit hohem Kräuteranteil) anzusagen, die durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen ist. Die Mahd soll nicht vor Mitte Juni erfolgen.
- Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

13.4 **Artenschutzmaßnahmen**
- Notwendige Baumfällungen oder Gebäudeschändungen sind aus Gründen des Vogel- und Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume auf Fledermaus- und Vogelhöhlen und deren Funktion für gesetzliche Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist außerhalb der Fledermaus- und Vogelschutzzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bei Abbrucharbeiten ist sicherzustellen, dass Tiere weder getötet noch verletzt werden. Die Entfernung der geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhandenen Unter- Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.
- Vor der Planung der Beleuchtung ist auf den hiesig ausgewiesenen Potenzialflächen für Zauneidechsen zu untersuchen, ob Eidechsen auf den betreffenden Flächen vorkommen. Die Beleuchtung ist so zu planen, dass Lichtemissionen auf ein Minimum zu verhindern, dass in Zuge der Baumaßnahmen Individuen der Art verletzt oder getötet werden. Dazu sind die Tiere vor der Eingriffsfläche zu fangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat zu umsetzen. Die Umsetzung ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchzuführen (CEF-Maßnahme).
- Die Unterscheidung und die Umsiedlung der Zauneidechsen ist zeitlich nur in der Übergangszeit zwischen Winterruhe und Fortpflanzungsperiode zulässig. Das ist zwischen Ende April bis August (+ Kenzen), dem abnehmend und wiederzunehmendes bis Oktober.
- Auf den dort in der Planzeichnung mit „Ga" gekennzeichneten Flächen und Einzelbäumen für die Zauneidechse herzustellen und zu erhalten. Dazu sind spezifische Habitatstrukturen wie Steinhaufen, Totholzhaufen, Sandlinsen, Sandlinsen, Sandlinsen, Sandlinsen und Reisig in sonniger Exposition, nährstoff- verhcqqlt mit Gebüsch, Streuobstwiese und ungenutzten Kraufflurn. Der halboffene Charakter dieser Flächen ist durch Mahd zu erhalten.
- Die Ersatzhabitate sind herzustellen, bevor bodenempfindliche Maßnahmen in Bereichen mit nachgewiesenen bzw. potenziellen Eidechsenvorkommen ausgeführt werden (CEF-Maßnahme).
- Die Funktionsfähigkeit der Eidechsenhabitate ist durch ein fortdähriges Monitoring mit jährlicher Bestandskontrolle zu belegen. Bis zum 31.12. eines jeden Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Bericht über den Zustand der Habitate und Maßnahmen (CEF-Maßnahme (ggfs. mit Nachbesserungsvorschlägen) vorzulegen.
- An den Ausfahrtsstellen der Gebäude Bodeleichenweg 5 sowie der Turnhalle sind mindestens 12 Fledermaus-Kästen anzubringen bzw. in die Fassade einzubauen. Dazu sollen jeweils die Hälfte der Kästen für spaltenbewohnende Fledermausarten bzw. für höhlenbewohnende Fledermäuse konzipiert sein.
- Diese Maßnahmen sind so auszuführen, dass eine kommunizierte Besiedlung durch die Fledermäuse gewährleistet ist. Die Anbringung ist so zu treffen, dass die Erfahrungswerte und von dem Abbruch der Bestandsgebäude herzustellen.

14. **MM Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die in der Planzeichnung mit „gr/Ga/Gas, z.B. „g1/a" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner, Eigentümer und Mieter sowie deren Besucher und zugunsten Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen und der Stiftung NRD und deren Rechtsnachfolger zu belasten.
Die in der Planzeichnung mit „gr/Ga" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner, Eigentümer und Mieter sowie deren Besucher und zugunsten Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen und der Stiftung NRD und deren Rechtsnachfolger zu belasten.
Die in der Planzeichnung mit „gr" festgesetzten Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner, Eigentümer und Mieter sowie deren Besucher und zugunsten der Anwohner, Eigentümer und Mieter sowie deren Besucher und zugunsten der Stiftung NRD und deren Rechtsnachfolger zu belasten.
Die in der Planzeichnung mit „Ga" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Die Gehrechte gelten für Fußgänger und Radfahrer.

15. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.1 **Grundstücksbepflanzung**
Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens als Grünfläche anzulegen, zu bepflanzen und zu begrünen, mit Ausnahme von Regenwasserrückhaltebecken, wo nicht zulässig.
Flächen oberhalb von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Zugängen und Zufahrten zu bepflanzen. Die Mindestschichtdicke beträgt 60 cm.
Die Vorgartenzonen sind auf notwendige Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenorte zu begrünen. In der Vorgartenzone sind Terrassen zulässig.
Pro überbaubarer Grundstücksfläche sind in Vorgärten, die eine Tiefe von mindestens 3,50 m haben, mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großbäume entsprechend der Artenempfehlung Nr. 15.2 zu pflanzen.
Die folgenden Festsetzungen gelten für die jeweiligen zugeordneten Indizes:

Index	Festsetzung
d	Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.
e, f, g, i	Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großbäume entsprechend der Artenempfehlung Nr. 15.2 zu pflanzen. Zudem ist zwischen festgesetzte Bäume und Stellplätzen der Vorgartenzone sind hierbei jeweils anzurechnen.

15.2 **Wandbegrünungen**
Die Wände der sichtbaren Außenmauern von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der überbaubaren Grundstücksflächen **e, g und i** sind zu mind. 20% mit einer Kletterpflanze der Artenempfehlung Liste 4 zu begrünen.
Ebenso sind Wände von Garagen und Carports mit Kletterpflanzen der Artenempfehlung Liste 4 zu bepflanzen.

Textliche Festsetzungen

15.3 **Anpflanzen von Bäumen**
Die in Plan festgesetzten Bäume sind entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und zu erhalten.
Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise um maximal 5,00 m abgewichen werden.