

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

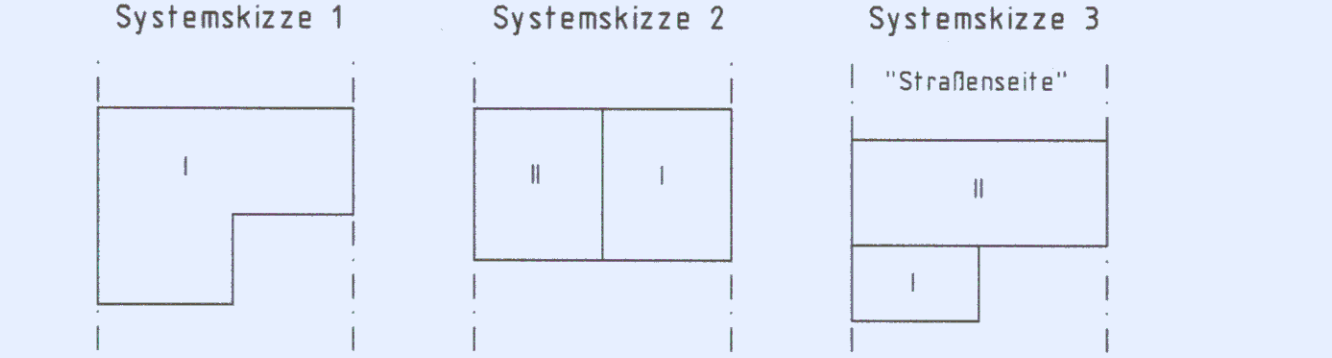
- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird im Baugebiet WA 2 festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird, mit Ausnahme des Baugebietes WA 2, festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
 - die der Versorgung dienenden Läden nicht zulässig ist.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Strassengradiente.

§ 3 Bauweise

- Im Baugebiet WA 5 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form des Gartenhofhauses (GHH) festgesetzt. Es sind Wohngebäude in Winkelform mit einem Gartenhof, der an zwei Seiten von Gebäudewänden begrenzt ist, zu errichten (s. Systemskizze 1). Die Größe des umbauten Gartenhofes muss mindestens 20 qm betragen.
- Im Baugebiet WA 6 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form eines Kettnerhauses (KH) festgesetzt. Das erste Vollgeschoss ist in geschlossener Bauweise (ohne Stützstand) und das zweite Vollgeschoss in abwechselnder Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten (s. Systemskizze 2).
- Im Baugebiet WA 1a ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abwechselnde Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in einseitiger Grenzbebauung in Verbindung zum zweigeschossigen Hauptbaukörper (WA 1) zu errichten (s. Systemskizze 3).



§ 4 Nebenanlagen

- Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freizeite- und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
- Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig.

- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

§ 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.M. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichnete Carportanlage wird dem Baugebiet WA 7 zugeordnet.

§ 6 Bemessung der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 6 m festgesetzt.

§ 7 Immissionsschutz

- Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung „Lärm-schutz-zwisch-wall“ ist eine begrünzte Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage oberhalb der Oberkante Verkehrsfahrbahn der L 91 muss mindestens 3,50 m betragen. Die Lärmschutzanlage ist strikto für Vermeidung von Reflexionen abstrahierend gemäß ZTV LSW 88 auszuführen. Das Schalldämm-Maß der Lärmschutzanlage darf einen Wert von $R_{w} = 25$ dB nicht unterschreiten.
- An den mit „LPB III“ gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ab dem 1. OG die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpelbereich III gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einzuhalten. Die Außenbauteile müssen gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w} = 30$ dB aufweisen. In diesen Fassaden ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zugelassen werden, wenn Fenster mit integrierten Lüftungen eingebaut werden, die die Anforderungen für den Lärmpelbereich III nach dieser Norm erfüllen. Die Außenbauteile müssen in diesem Fall gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w} = 35$ dB aufweisen.
- An den mit „LPB III“ gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ab dem 1. OG die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpelbereich III gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einzuhalten. Die Außenbauteile müssen gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w} = 35$ dB aufweisen. In diesen Fassaden ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern zugelassen werden, wenn Fenster mit integrierten Lüftungen eingebaut werden, die die Anforderungen für den Lärmpelbereich IV nach dieser Norm erfüllen. Die Außenbauteile müssen in diesem Fall gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w} = 40$ dB aufweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 BauN VO)

§ 8 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden oberes Vollgeschoss und dem Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Strassengradiente.

§ 9 Drempehöhen

Drempe sind bei Putz- und Satteldächern bis maximal 0,30 m Höhe zulässig. Als Maß hierfür ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossdecke, anzusehen.

§ 10 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Außenluftsräumen in Kellergeschossen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtaufenthaltsräumen.

§ 11 Fassadengestaltung

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss in allen Baugruben aus Klinker und/oder Holz bestehen. Ausnahmsweise sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und Spiegelglas bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe gewährleistet ist.

§ 12 Dächer

Festsetzung wurde gestrichen.

§ 13 Firstrichtungen

Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firspfeile bzw. soweit nicht festgesetzt, längs zur Gebäudehauptachse liegen. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeflügel.

§ 14 Dachbauten

Dachbauten sind nur als Einzelelemente in den Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse zulässig und dürfen das freie Öffnungsmaß der darunter liegenden Geschossfenster nicht überschreiten. Der Mindestabstand von Gebäudeabschluss und Trennwänden beträgt 1,25m. Der Abstand der Giebeln untereinander muss mindestens der Einzelgabreite entsprechen. Die Breite aller Einzelgabeln darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachbauten müssen mindestens 0,5 m hinter der Gebäudekante des senkrecht stehenden aufstehenden Mauerwerks zurückragen. Schiepgablen sind nicht zulässig. Unterschreitende Gabelformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 35° sind Dachbauten ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließliche Dachflächenfenster und Giebelverglasungen zulässig.

§ 15 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzubringen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 16 Antennen

Antennen und insbesondere Satellitenantennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrflächen erschlossen sind.

III. Grünordnungsfestsetzungen

§ 17 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Einfriedung der Vorgartengebiete ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartengebiete gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke. Hiervon ausgenommen sind die Baugebiete WA 8, in denen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich gebaut werden darf.
- Außerhalb der Vorgartengebiete und in den Baugebieten WA 8 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Zäune ab einer Höhe von 0,6m entlang von Verkehrsflächen, entlang der privaten Grünflächen und in Flächen mit Pflanzgebot sind nur mit die in den Bepflanzungen integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig.
- Sichtschutzzäune und Mauern sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 0,75 m zur Grundstücksgrenze zu erstellen. An der Außenseite ist eine Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen vorzunehmen, wie Liguster, Eibe, Buche, Harlekuhe, Weißdorn.

§ 18 Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage. Die Parkanlage ist in der Nord-Süd-Achse mindestens zu 10 % und in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und 30 Stück Laubbäumen, 1. und 2. Ordnung, Mindestumfang 2025 cm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der befestigten Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Die Ost-West-Achse ist als extensive Wiese anzulegen. Bäume und Unternehmungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Artenliste:
 - Bäume:**
 - Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus in Sorten (Berg-Ahorn)
 - Acer rubrum in Sorten (Roth-Ahorn)
 - Aesculus spec. (Kastanie)
 - Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
 - Castanea sativa (Eßkastanie)
 - Corylus colurna (Baum-Häse)
 - Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
 - Fraxinus spec. in Sorten (Eiche)
 - Ginkgo biloba (Ginkgo)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Liriodendron tulipifera (Rosa-Rosa)
 - Malus spec. in Sorten (Zier-Äpfel)
 - Pyrus spec. in Sorten (Zier-Birne)
 - Quercus spec. in Sorten (Eiche)
 - Sorbus spec. in Sorten (Mehlbirne / Eberesche)
 - Tilia spec. in Sorten (Linde)
 - Sträucher / Bodendecker:**
 - Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
 - Aesculus parviflora (Strauch-Kastanie)
 - Alchemilla mollis (Frauenmantel)
 - Amelanchier spec. in Sorten (Felsenbirne)
 - Aronia spec. in Sorten (Aronia)
 - Berberis spec. in Sorten (Berberitze)
 - Caryopteris in Sorten (Bartblume)
 - Chaenomeles spec. in Sorten (Zier-Quitten)
 - Colutaa arborescens (Bleichenstrauch)
 - Cornus spec. in Sorten (Hortensie)
 - Corylus spec. (Schneeball)
 - Corylus avellana in Sorten (Häsel)
 - Cydonia oblonga in Sorten (Quitte)
 - Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
 - Elaeagnus spec. (Olive)
 - Euroyuniun spec. in Sorten (Spindelstrauch)
 - Euonymus spec. in Sorten (Radspigler)
 - Geranium spec. in Sorten (Storchschnabel)
 - Hedera spec. in Sorten (Efeu)
 - Hemerocallis in Sorten (Taglilie)
 - Hypericum spec. in Sorten (Johanniskraut)
 - Ilex spec. in Sorten (Slechtepalme)
 - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 - Kolkwitzia amabilis
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonchica spec. in Sorten (Heckenkirsche)
 - Mespilus germanica (Mispel)
 - Parrotia persica (Eisenholz)
 - Philadelphus spec. in Sorten (Pfeifenstrauch)
 - Prinos villosa (Glanzweide)
 - Potentilla in Sorten (Fingerstrauch)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Ribes spec. in Sorten (Liedsängerbeere)
 - Rosa spec. in Sorten (Wild- und Strauchrosen)
 - Rubiceckia fulgida in Sorten (Sonnenhut)
 - Salix spec. (Weide)
 - Sorbaria sorbifolia (Fiederspiesse)
 - Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)
 - Stephanandra spec. (Kranzspire)
 - Symphlytum grandiflorum (Kaukasus-Beinwell)
 - Vinca minor (Immigeirn)
 - Viuum spec. in Sorten (Schneeball)
 - Weigelia in Sorten (Weigelia)

(7) Maßnahmenfläche G 2 (Zweckbindung: Obastwiese mit Feldgehölzen)

Die Fläche ist als gehölzbestandene Fläche (Gehölzanteil 30 %) gemäß Artenliste und als extensive Wiesenfläche (standortgerechte Mischung) mit Weißdornanteil (1 Baum/100 qm Wiese) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Anlage eines Wirtschaftsweges in einer Breite von 2,50 m ist zulässig. Bäume und Unternehmungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Feldgehölze sind als Sträucher (Pflanzqualität VSTR., 100-150) mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenliste:

- Obstbäume:**
 - Eßbare Kastanie (Castanea sativa), Anteil 15 %
 - Weißdorn (Ligustrum), Anteil 15 %
 - Wild-Äpfel (Malus silvestris), Anteil 10 %
 - Wild-Kirsche (Prunus avium), Anteil 10 %
 - Eberesche (Sorbus aucuparia), Anteil 10 %
 - Speierling (Sorbus domestica), Anteil 15 %
 - Eisbeere (Sorbus torminalis), Anteil 10 %
 - Wild-Birne (Pyrus pyrastis), Anteil 15 %
- Feldgehölze:**
 - Berberis vulgaris (Sauerdorn)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hortensie)
 - Corylus avellana (Häsel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Mespilus germanica (Mispel)
 - Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)

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

- In den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind mindestens 100 Bäume zu pflanzen. Die Bäume in den Straßenverkehrsflächen sowie die zeichnerisch festgesetzten Bäume zwischen Lärmschutzwand und L 91 sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume westlich des Kreisverkehrsplatzes sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume 1. Ordnung zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Artenliste:
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Fächerbirne (Grinko biloba)
 - Ungarisches Eiche (Quercus frainetto)
 - Zerr-Eiche (Quercus cerris)
 - Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
 - Silber-Linde (Tilia tomentosa 'Brabant')
 - Kaiser-Linde (Tilia vulgaris 'Palida')

(8) Maßnahmenfläche G 3 (Zweckbindung: Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen)

Anpflanzung von Hochstämmen, Heistern und Sträuchern in den Sortierungen: Hochstämme, 1. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm, 1 Stamm/500 qm; Hochstämme 2. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm, 2 Stämme/500 qm; Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm, 5 Stück/500 qm; Sträucher, VSTR., 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.

- Artenliste:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartiege)
 - Corylus avellana (Häsel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euroyuniun europaea (Pfeifenhütchen)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonchica xylosium (Heckenkirsche)
 - Mespilus germanica (Mispel)
 - Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

§ 18 Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage. Die Parkanlage ist in der Nord-Süd-Achse mindestens zu 10 % und in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und 30 Stück Laubbäumen, 1. und 2. Ordnung, Mindestumfang 2025 cm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der befestigten Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Die Ost-West-Achse ist als extensive Wiese anzulegen. Bäume und Unternehmungen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Artenliste:
 - Bäume:**
 - Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus in Sorten (Berg-Ahorn)
 - Acer rubrum in Sorten (Roth-Ahorn)
 - Aesculus spec. (Kastanie)
 - Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
 - Castanea sativa (Eßkastanie)
 - Corylus colurna (Baum-Häse)
 - Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
 - Fraxinus spec. in Sorten (Eiche)
 - Ginkgo biloba (Ginkgo)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Liriodendron tulipifera (Rosa-Rosa)
 - Malus spec. in Sorten (Zier-Äpfel)
 - Pyrus spec. in Sorten (Zier-Birne)
 - Quercus spec. in Sorten (Eiche)
 - Sorbus spec. in Sorten (Mehlbirne / Eberesche)
 - Tilia spec. in Sorten (Linde)
 - Sträucher / Bodendecker:**
 - Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
 - Aesculus parviflora (Strauch-Kastanie)
 - Alchemilla mollis (Frauenmantel)
 - Amelanchier spec. in Sorten (Felsenbirne)
 - Aronia spec. in Sorten (Aronia)
 - Berberis spec. in Sorten (Berberitze)
 - Caryopteris in Sorten (Bartblume)
 - Chaenomeles spec. in Sorten (Zier-Quitten)
 - Colutaa arborescens (Bleichenstrauch)
 - Cornus spec. in Sorten (Hortensie)
 - Corylus spec. (Schneeball)
 - Corylus avellana in Sorten (Häsel)
 - Cydonia oblonga in Sorten (Quitte)
 - Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
 - Elaeagnus spec. (Olive)
 - Euroyuniun spec. in Sorten (Spindelstrauch)
 - Euonymus spec. in Sorten (Radspigler)
 - Geranium spec. in Sorten (Storchschnabel)
 - Hedera spec. in Sorten (Efeu)
 - Hemerocallis in Sorten (Taglilie)
 - Hypericum spec. in Sorten (Johanniskraut)
 - Ilex spec. in Sorten (Slechtepalme)
 - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 - Kolkwitzia amabilis
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonchica spec. in Sorten (Heckenkirsche)
 - Mespilus germanica (Mispel)
 - Parrotia persica (Eisenholz)
 - Philadelphus spec. in Sorten (Pfeifenstrauch)
 - Prinos villosa (Glanzweide)
 - Potentilla in Sorten (Fingerstrauch)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Ribes spec. in Sorten (Liedsängerbeere)
 - Rosa spec. in Sorten (Wild- und Strauchrosen)
 - Rubiceckia fulgida in Sorten (Sonnenhut)
 - Salix spec. (Weide)
 - Sorbaria sorbifolia (Fiederspiesse)
 - Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)
 - Stephanandra spec. (Kranzspire)
 - Symphlytum grandiflorum (Kaukasus-Beinwell)
 - Vinca minor (Immigeirn)
 - Viuum spec. in Sorten (Schneeball)
 - Weigelia in Sorten (Weigelia)

(2) Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün

In den als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind an den gekennzeichneten Standorten Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Die Unternehmung ist Extensivrasen, Bäume und Unternehmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Entfaltungen innerhalb der Gemeinschaftsflächen sind unzulässig. Die Flächen werden den jeweils örtlich und weithin angrenzenden Baufenstern zugeordnet. Für die einzelnen Gemeinschaftsgrünflächen sind folgende Baumarten festgesetzt:

- E1 - B4: Pyrus satifolia (Weidenblättrige Birne)
- A1 - A5: Malus 'Butterball' (Zier-Äpfel)
- M1 - M3: Mespilus germanica 'Holzische Rosenmispel' (Mispel)
- Prunus serotina 'Tai Haku' (Zier-Kirsche)

§ 21 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Verpauung zu schützen.

IV. Hinweise/Kennzeichnungen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsfeststellung.

2. Archologische Bodenfläche. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmaler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgestenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettrete entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalfürge oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Im Geltungsbereich ist ein Gebiet gemäß PlanVO 15.11 gekennzeichnet. In dem sich humoses Bodenmaterial befindet. Vor einer Bebauung muss in diesem Bereich eine Baugrunderkundung durchgeführt und gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen ergriffen werden.

4. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebietes Weiler und Wornigen Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorzugsgesichtspunkten bezüglich zu errichtender bzw. ggf. bereits vorhandener Trafostationen an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 m nicht überschritten werden sollte.

6. Zu diesem Bebauungsplan gehört der Städtebauliche Vertrag vom 27.07.04/29.03.04.

(3) Grundstücke sind auf Flächen mit privatem Pflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) mit Sträuchern und Hecken gemäß Artenliste einzugrünen zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen. Die Bepflanzung darf für Zuwegungen 1x pro Grundstück unterbrochen werden. Die Unterbrechung darf maximal 1,20 m breit sein. Zuwegungen zu den Ausgleichsflächen (G1 - G3) sind nicht zugelassen. Pflanzqualität mind. VSTR 60/100 bzw. Heckenpflanzen 60/100. Pflanzabstand mind. 1 Strauch 2,5 m bzw. bei Hecken 3,5 m. Artenliste:

- Schnittene Hecken:**
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Fagus sylvatica (Eiche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Taxus bacata (Eibe)
- Freiwachsende Stützhecke:**
 - Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
 - Aronia melanocarpa (Apfelbeere)
 - Berberis spec. in Sorten (Berberitze)
 - Chaenomeles-Hybrid (Zierquitten)
 - Colutaa arborescens (Bleichenstrauch)
 - Cotoneaster divaricatus (Spargel Zwergmispel)
 - Cotoneaster multiflorus (Weißer Zwergmispel)
 - Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
 - Ilex aquifolium in Sorten (Stechpalme)
 - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 - Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonchica spec. (Heckenkirsche)
 - Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)
 - Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
 - Salix purpurea 'Nana' (Kugel-Weide)
 - Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)
 - Viburnum in Sorten (Schneeball)
 - Weigelia in Sorten (Weigelia)
 - Wildrosen und einfachblühende Strauchrosen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Sonstigen von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzpläne, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungschutz anzuwenden.
- Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

§ 21 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Verpauung zu schützen.

IV. Hinweise/Kennzeichnungen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsfeststellung.

2. Archologische Bodenfläche. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmaler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgestenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettrete entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalfürge oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Im Geltungsbereich ist ein Gebiet gemäß PlanVO 15.11 gekennzeichnet. In dem sich humoses Bodenmaterial befindet. Vor einer Bebauung muss in diesem Bereich eine Baugrunderkundung durchgeführt und gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen ergriffen werden.

4. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II B des Wasserschutzgebietes Weiler und Wornigen Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorzugsgesichtspunkten bezüglich zu errichtender bzw. ggf. bereits vorhandener Trafostationen an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 m nicht überschritten werden sollte.

6. Zu diesem Bebauungsplan gehört der Städtebauliche Vertrag vom 27.07.04/29.03.04.

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl z.B. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse z.B. II
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend) z.B. III
- Höchstmaß der Firsthöhe/Gebäudehöhe z.B. FH 9,5 m z.B. GH 9,5 m

Bauweise, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Kettenhäuser zulässig
- nur Gartenhofhäuser zulässig
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abwechselnde Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen