



GEMEINDE NEULUßHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„ALLMENDWEG“

Begründung

Fassung vom 15. Januar 2013

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	2
1 Anlass und Ziel der Planung	2
2 Lage im Raum und Bestandssituation	3
3 Planungsvorgaben	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Regionalplan Unterer Neckar	6
3.3 Gültiger Flächennutzungsplan	6
4 Bestand	6
4.1 Städtebauliche Situation	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet	8
5 Planinhalte	8
5.1 Bebauungsplan	8
5.1.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen	9
5.1.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	10
6 Flächenbilanz	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendweg“ im Gemeindegebiet)	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendweg“ (rot) überlagert mit Festsetzungen/ Baufenstern des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Dorfkern“	4
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendweg“ überlagert mit der Luftbildkarte	5
Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Allmendweg“	7

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Seit dem Jahr 1998 ist der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ rechtskräftig. Er umfasst einen Großteil des Ortskerns der Gemeinde Neulußheim. Neben der Regelung der bebaubaren Flächen im bis dahin nicht überplanten Innenbereich der Gemeinde wurde darin beispielsweise auch eine behutsame Nachverdichtung im Quartier zwischen Tullastraße im Westen und Wingerstraße im Osten angestrebt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah hier eine Stichstraße zur internen Erschließung des Gebietes, ausgehend von der Tullastraße sowie weitere bauliche Nachverdichtung erschlossen von der Görlitzer Straße vor. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung ebenso wie ein Umlegungsverfahren begonnen. Zu einer tatsächlichen Umsetzung der Erschließung ist es aufgrund des Widerstands verschiedener Eigentümer nicht gekommen.

Seit diesem Zeitpunkt bemühte sich die Gemeinde Neulußheim die Eigentümer zur Unterstützung zu bewegen. Hierzu wurde auch ein städtebaulicher Entwurf auf eine stufenweise Umsetzung angepasst. Dieser soll nun in der kleinräumigen Änderung des Bebauungsplanes „Alter Ortskern“ als Bebauungsplan „Allmendweg“ um die zusätzlich Entwicklung eines Grundstücks ergänzt und in Baurecht umgesetzt werden. Die Gemeinde Neulußheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmendweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nun die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

2 Lage im Raum und Bestandssituation

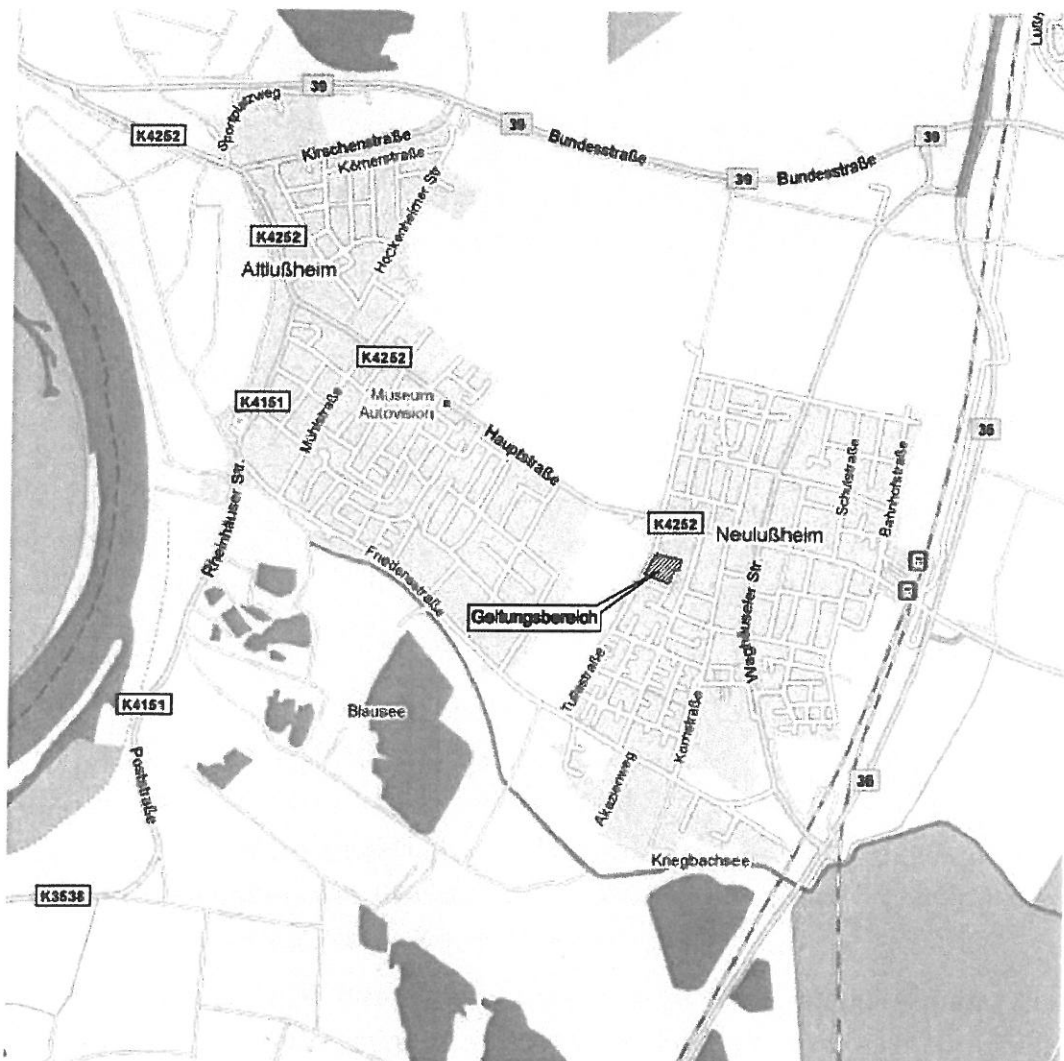


Abbildung 1: Lage im Raum (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendweg“ im Gemeindegebiet)

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der bestehenden Siedlungsflächen auf der Gemarkung der Gemeinde Neulußheim (Rhein-Neckar-Kreis).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Ortskern“ bezieht sich auf einen größeren Geltungsbereich. Er legte für den Ortskern die städtebaulichen Zielsetzungen fest. Gleichzeitig wurden darin die Nachverdichtungspotentiale ausgelotet. Der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ sah für den hier angesprochenen Geltungsbereich eine bauliche Nachverdichtung vor. Nachfolgend ist die Überlagerung aus rechtskräftigen Bebauungsplan und neuem Geltungsbereich dargestellt. Auch südlich und westlich des Geltungsbereichs grenzen bestehende Bebauungspläne an.

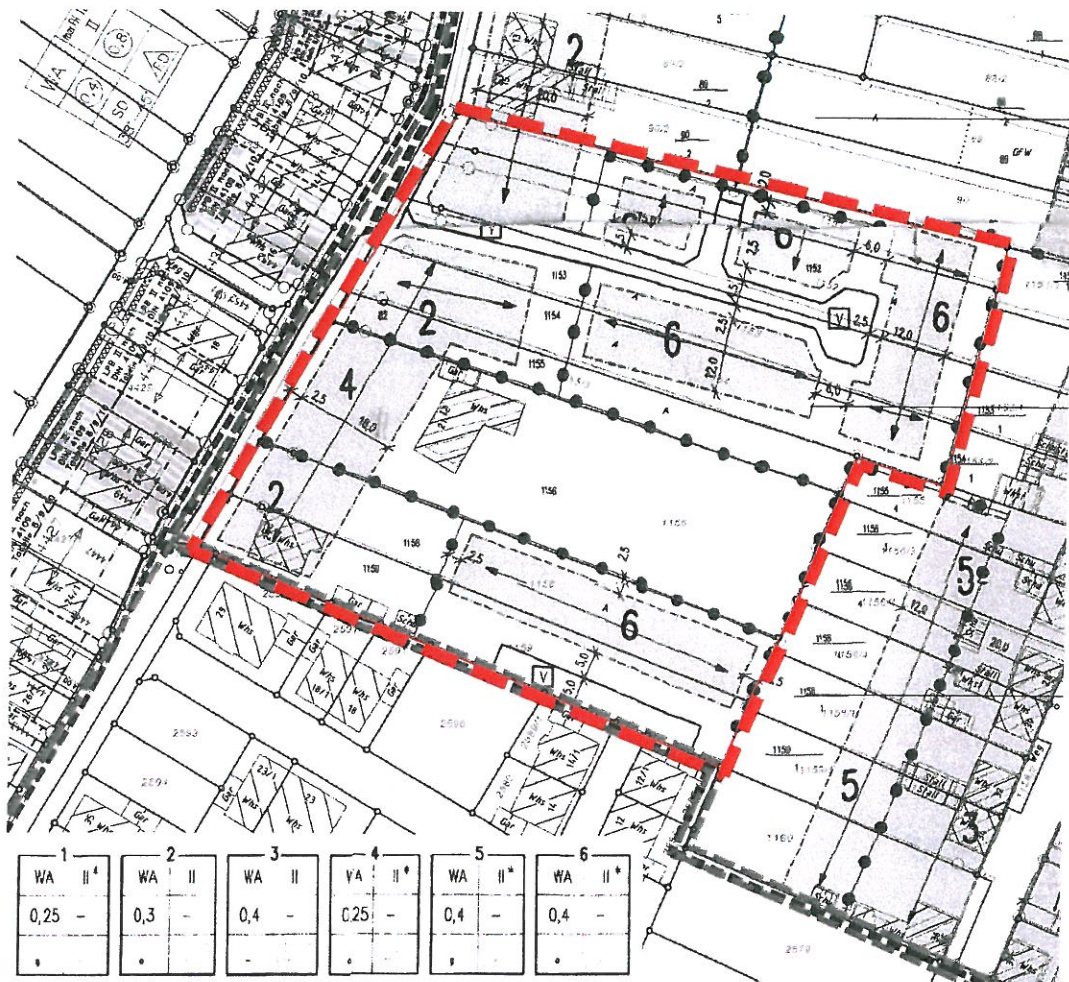


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendweg“ (rot) überlagert mit Festsetzungen/ Baufenstern des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Dorfkern“

Die westliche Grenze des Bebauungsplans verläuft parallel entlang der Tullastraße, im Süden etwa im Abstand von 20 Metern parallel zur Görlitzer Straße. Im Osten folgt sie der hinteren Grundstücksgrenze der Bebauung der Wingertstraße und im Norden senkrecht zur Tullastraße zwischen den Flurstücken 1151 und 90/2. Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nr.:

1151, 1152, 1153, 1154, 155/3, 1156, 1158 und 1159 auf der Gemarkung Neulußheim.

Das Planungsgebiet umfasst nach digitaler Erfassung 0,977 ha. Etwa ein Drittel dieser Flächen sind bereits durch die Tullastraße direkt erschlossen, sind jedoch bisher als Gartenfläche genutzt und noch unbebaut. Unter Annahme der geplanten Ausweisung von 8.462 qm als Bauflächen, die ihrerseits zu ca. 40 % baulich nutzbar werden (GRZ 0,4), ergibt sich eine zulässige bebaubare Grundfläche nach § 19(2) BauNVO von ca. 3.385 qm. Der Bebauungsplan kann gemäß 13a (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenwicklung angesehen werden. Aufgrund des bestehenden Pla-

nungsrechts sowie der vorhandenen Gartennutzungen (vgl. Auszug Luftbildkarte) werden keine erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erwartet. Nach Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Naturschutz sowie dem Naturschutzbeauftragten ist in Anbetracht der Größe und Qualität des Gehölzbestandes eine detaillierte Untersuchung zu geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtbar. Auf Hinweise des Naturschutzbeauftragten werden erforderliche Pflege- und Schnittmaßnahmen an den Gehölzen jedoch innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume durchgeführt (im Winterhalbjahr jeweils bis Mitte Februar). Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unabhängig vom planungsrechtlichen Zustand 420 qm überbaut, 350 qm versiegelt und 9000 qm Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität anzutreffen. Im Norden schließen an den Geltungsbereich größere zusammenhängende Gartenflächen an.

Da die Grundfläche im Bebauungsplan unter 20.000 qm liegt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357)

3.2 Regionalplan Unterer Neckar

Die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar von 1994 stellt die Flächen des Plangebiets als "Siedlungsfläche" dar. Die Festlegungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan sind konform mit den Zielen der Regionalplanung.

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) vom 21.11.2001 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim stellt das Plangebiet als Baufläche im Siedlungsbestand dar. Die derzeitige Fortschreibung 2020 ist im Verfahren und wird an Festlegung nichts ändern. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

4 Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Die Fläche des Bebauungsplans „Allmendweg“ wurde aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft als Teilfläche am südwestlichen Randbereich des „Alten Ortskerns“ abgegrenzt. Die angrenzende Bebauung wird hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dichte aufgenommen. Nachfolgend ist die

mögliche städtebauliche Struktur der Neubebauung mit maximal zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern dargestellt. Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße von der Tullastraße aus, die im Süden an die Görlitzer Straße angebunden wird. Auch das bestehende Gebäude liegt innerhalb des neu geplanten Baufensters, so dass ein Erhalt möglich ist.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Allmendweg“

4.2 Erschließung

Der Standort ist verkehrlich an die Tullastraße und damit das innerörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung und die bestehende Mischwasserkanalisation ist mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher gestellt. Es werden aufgrund der Bodenverhältnisse und der innerörtlichen Lage jedoch alle anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer abgelei-

tet. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser kann getrennt gesammelt (Zisternen) und dann zeitverzögert eingeleitet werden. Da im Innenbereich nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, kein Oberflächengewässer in der Nähe ist und kein Trennkanalnetz besteht, ist eine getrennte Ableitung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers fachlich und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Stromversorgung ist sicher gestellt.

4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz/ Wasserschutzgebiet

Das Areal liegt nicht in einem rechtskräftigen Wasserschutzgebiet.

Für eine mögliche Versickerung /Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Sollten die privaten Eigentümer die anfallenden Regenwassermengen auf den Grundstücken zur Versickerung bringen, ist dabei die Niederschlagswasserverordnung zu beachten,

Die Niederschlagswasserverordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr aus dem Jahre 1999 stellt die Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten erlaubnisfrei, sofern sie über eine 30 cm starke belebte Bodenschicht erfolgt. Nur wenn davon abgewichen wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Gründächern und gleichzeitigem Verzicht auf unbeschichtete Metalle bei den untergeordneten Dachbestandteilen (Regenrinnen, Gaubenverkleidungen etc.) kann auf Antrag auch eine unterirdische Versickerung genehmigt werden, so dass das Niederschlagswasser nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden muss. Weiteren Möglichkeiten zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser entsprechend §45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg finden sich in der Broschüre "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer", die der Homepage des Rhein-Neckar-Kreises (http://www.rhein-neckar-kreis.de/servlet/PB/show/1195300/Brosch_aktuell4_2003.pdf) entnommen werden können.“

5 Planinhalte

5.1 Bebauungsplan

Entsprechend der aktuell vorgesehenen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie bisher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das städtebauliche Konzept stellt die vorgesehene bauliche Struktur dar.

5.1.1 Begründung Schriftliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der Zielsetzung, das Wohnen zu stärken widersprechen und mit Konflikten verbunden wären.

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Wand- und Firsthöhe (WH, FH) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im WA sind ein- oder zweigeschossige Gebäude festgesetzt.

Die Wand- und maximalen Gebäudehöhen (Oberkante aller Bauteile/Firsthöhen) wurden so gewählt, dass zweigeschossige Gebäude mit Pultdach oder mit beidseitig geneigtem Dach (Sattel- oder Walmdach) errichtet werden können. Überschreitungen der maximalen Wandhöhe werden bei Staffelgeschossen zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens 2 Geschosse festgelegt, um eine Einbindung der geplanten Gebäude in das Siedlungsumfeld zu gewährleisten.

Die maximale Grundflächenzahl im WA beträgt 0,4. Diese darf bis zu einer GRZ von 0,6 für Vorsprünge, Terrassen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten überschritten werden. Die Grundstücksgrößen reichen aus, um die erforderlichen Nebennutzungen zu errichten, so dass eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden kann.

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festlegung der offenen Bauweise, Doppel- und Einzelhäuser können errichtet werden, um die gewünschte Grundstücks- und Baustruktur passend zum angrenzenden Siedlungsbestand zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Wohnstrassen im Gebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Damit kann ein funktionierendes Nebeneinander der Nutzer auch bei geringen Gesamtquerschnitten der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) 20 sowie 25 BauGB

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese Maßnahmen bestehen aus einer Mindestbegrünung der Grundstücke, der Festlegung von Straßenbäumen, sowie Vorgaben zur Durchlässigkeit der Stellplatzanlagen, um mittelfristig die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den betroffenen Grundstücken zu erhalten.

5.1.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Lage im Ortskern sind Gebäude zu errichten, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen, Festlegungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Dachaufbauten sowie zur Gestaltung von Fassaden werden daher detailliert getroffen, flachgeneigte Dächer sind als Gründächer zu gestalten.

Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie der Lage im Ortskern werden Festlegungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen.

6 Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Allgemeines Wohngebiet	8.921 m ²	8.462 m ²
Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung)	850 m ²	1.309 m ²
Teilfläche aus dem Bebauungsplan „Alter Ortskern“	9.771 m²	
Fläche Bebauungsplan „Allmendweg“		9.771 m²

Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011., hat der Gemeinderat der Gemeinde Neulußheim diesen Bebauungsplan „Allmendweg“ in Kraft getreten am

, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.

A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs 1 BauNVO)

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

Im WA beträgt die GRZ 0,4

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen werden, wenn

- die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst,
- die Überschreitung sich auf die Nebenanlagen bezieht

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch

zugeordneten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

2.3.1 Wandhöhe (WH max.)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei der zur Erschließungsstraße orientierten Wand gilt als Geländeoberfläche das zukünftige oder bestehende Straßenniveau. Ergibt sich durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung genannten maximalen Wandhöhe um 2,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der gegenüber mindesten einer Außenwand um 1,50 zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses (Staffelgeschosses) ergibt.

2.3.2 Oberkante aller Bauteile (OK max.)

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Oberkante aller Bauteile wird gemessen zwischen Oberkante der Geländeoberfläche bzw. des zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles

Ergeben sich bei Oberkanten von Bauteilen Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftablagen zulässig.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss

mindestens 0,2 m und höchstens 0,4 m höher als die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

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

- 4.1 Die Erschließungsstraßen werden als Flächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstrasse" ausgewiesen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB)

- 5.1 Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind sämtliche internen Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
- 5.2 Mindestbegrünung für private Grundstücke: durch die Anlage von Bepflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang sicherzustellen.

6. Hinweise

- 6.1 Vegetationsauswahl.

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Freianlagenplanung.

Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	B 2.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	GS
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	GS
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	GS
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	B1.
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster	GS
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	NS
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3.
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum	B 3.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 3.
<i>Prunus padus</i>	trauben-Kirsche	B 3.
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	NS
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	B 2.
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2.
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	B 2.
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1.
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	GS
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	KS
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	NS
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	KS
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	KS
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	B 2.
<i>Salix fragilis</i>	Bruch- Weide	B 2.
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	GS
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3.
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 2.
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	GS

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe	5-8 m
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 28° sowie Pult- oder Satteldächer von 28° bis max. 55° Dachneigung zulässig.
- 3.2 Dächer mit einer Neigung unter 28° sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).
- 3.3 Als Materialien für Dacheindeckungen der Pult und Satteldächer sind zugelassen:
Ton- oder Betonziegel in roten und braunen Farbtönen (Ziegel- und Naturrot, Rotbraun und Lehmfarbe), Ton- oder Betonziegel in grauen oder anthraziten Farbtönen
Gründächer entsprechend Festsetzung 3.2
- 3.4 Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattelschleppdach sowie zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelgauben dürfen dabei eine Breite von 3,00 Meter nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe sowie in den Achsen der darunterliegenden

Geschosse anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.

Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,25 Meter vom Ortgang einhalten.

§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind unzulässig.

§ 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grünflächen

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung A 5.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

§ 6 Ordnungswidrigkeit (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.