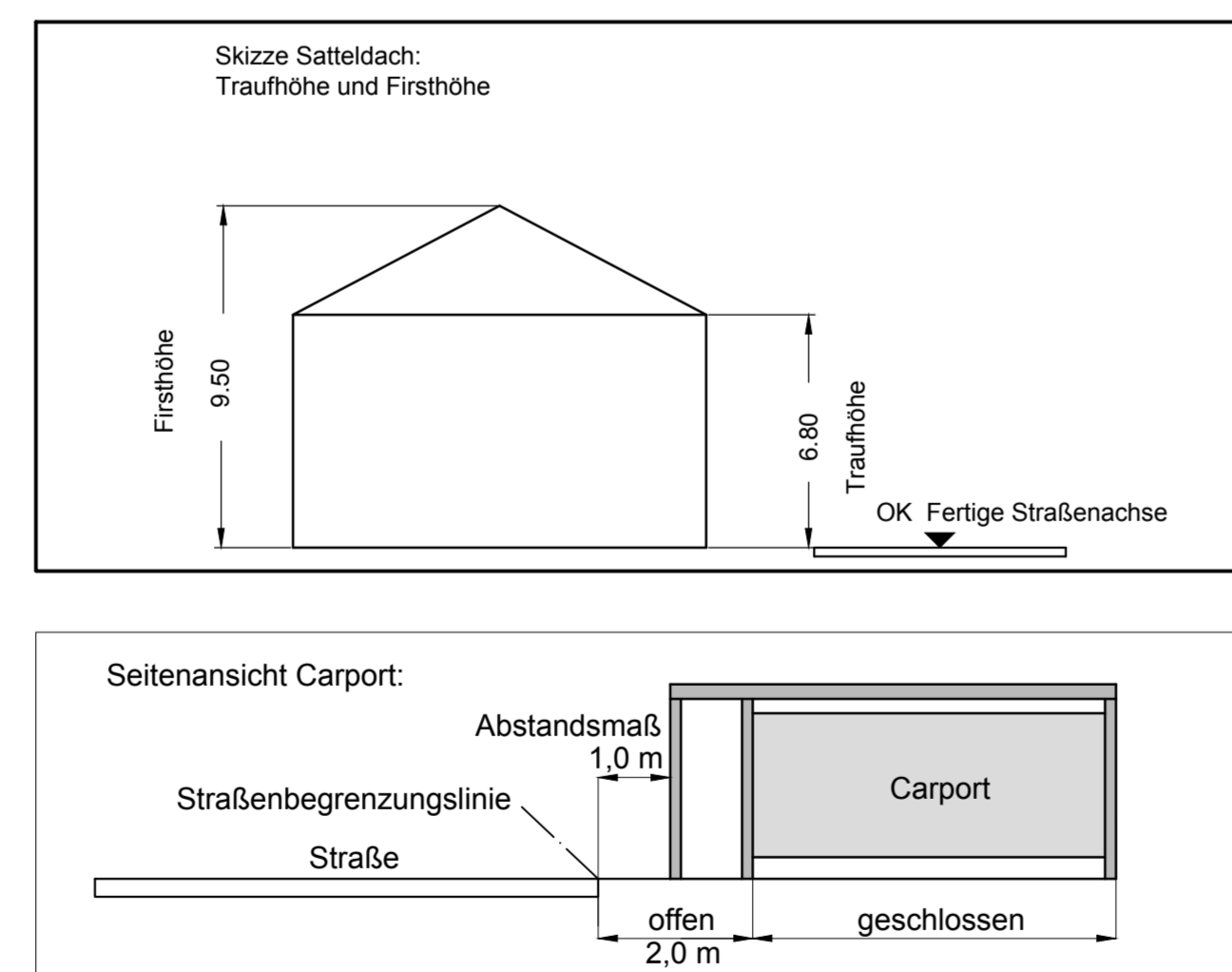
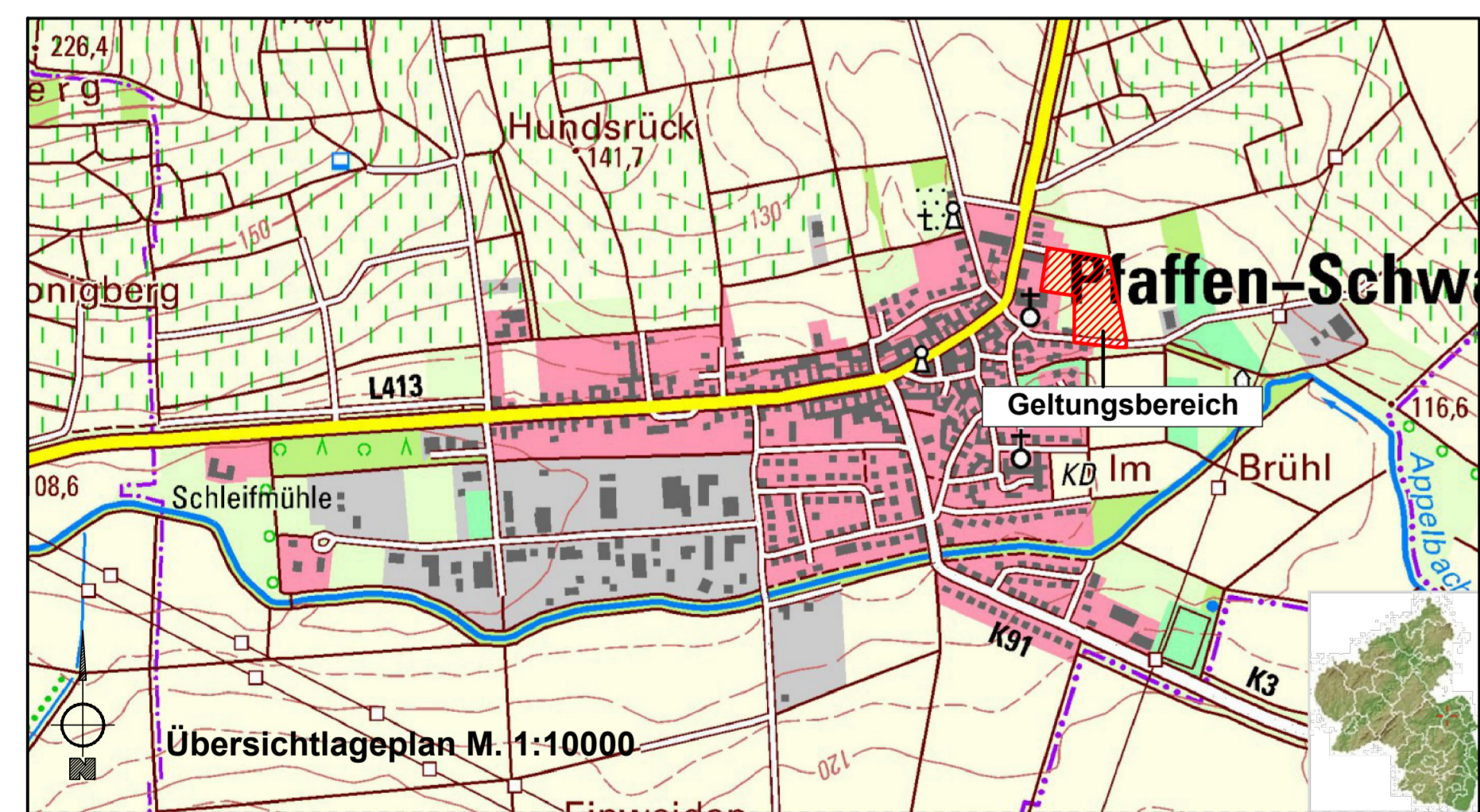
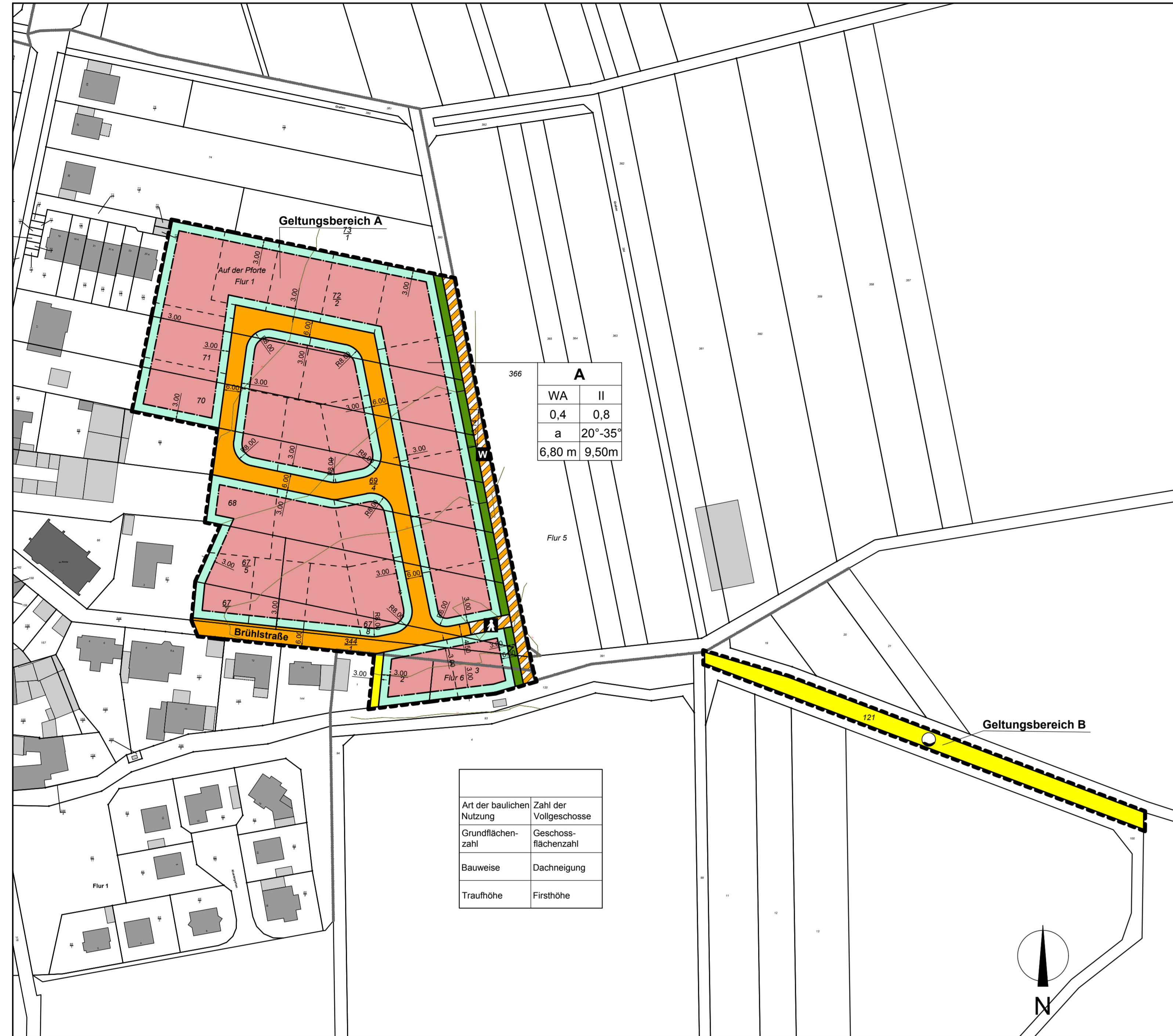


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim für das Teilgebiet "Auf der Pforte II", Flur 1 und 6, Maßstab 1 : 1000



- PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
  - nichtüberbaubare Grundstücksfläche
  - GFZ** Geschossflächenzahl
  - GRZ** Grundflächenzahl
  - TH** Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH** Firsthöhe als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - a** Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsflächen
  - Fußgängerbereich
  - Wirtschaftsweg
  - Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
  - Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser
  - Gehölzhecke (priv. Baugrundstücke)
  - Parzellierungsvorschlag
  - Kartierung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO  
Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO).  
Ausnahme zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1(6) Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gelten:  
GRZ : 0,4      GFZ : 0,8      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß : II  
Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenecke der dem Gebäude nächstgelegenen anbahnfähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelinie. Bei straßenseitig mit der Gebäudelinie zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,80 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenecke der dem Gebäude nächstgelegenen anbahnfähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelinie. Bei straßenseitig mit der Gebäudelinie zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

- Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (mit seil. Grenzabstand). Einzelhäuser sind nur mit einer Länge bis zu 20,00 m zulässig.
- Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Carports - § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(6) BauNVO  
Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen gem. § 1 Abs. 2 und 3 BauVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante (=Einfahrtsbereich) von Garagen muss mindestens 5,00 m betragen (Stausräume, Abwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaueiglicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn, Gehwegflächen). Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" umfassen den Bereich vorhandener Feldwege und dienen ausschließlich der Landwirtschaft. Sie dürfen nicht zur Änderung der räumlich angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden. Zugänge und Zufahrten zwischen Wirtschaftswegen und angrenzenden Baugrundstücken sind unzulässig. Zulässig ist die Nutzung der Wirtschaftswegs als Leitungsstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

- Verkehrsräume - § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaueiglicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn, Gehwegflächen). Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" umfassen den Bereich vorhandener Feldwege und dienen ausschließlich der Landwirtschaft. Sie dürfen nicht zur Änderung der räumlich angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden. Zugänge und Zufahrten zwischen Wirtschaftswegen und angrenzenden Baugrundstücken sind unzulässig. Zulässig ist die Nutzung der Wirtschaftswegs als Leitungsstrasse zur Versorgung der Ortslage (Abwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon, Telekommunikation) und als Notzufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonkantenstiften und Leuchtfundamente sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.  
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:  
§ 8.1 Allgemein  
Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.  
§ 8.2 Private Baugrundstücke  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumsorten, Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-grenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig.  
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.  
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststoffplatten und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffsrasen.  
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.  
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Containern), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.  
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdrucht-lässiger Bauweise herzustellen.  
Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, Holzschwellen, Rundholzplaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasenplattenplaster, Rasenrasenplaster, Dränungplaster, Rasenverbundplaster, Filtersteinsplaster aus haufwerkartigem Beton.  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Systemen eingeleitet werden. Der Oberlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

- Gründernerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB  
§ 8.1 Allgemein  
Schutz des Bodens:  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.  
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:  
§ 8.1 Allgemein  
Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.  
§ 8.2 Private Baugrundstücke  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumsorten, Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-grenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig.  
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.  
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststoffplatten und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffsrasen.  
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.  
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Containern), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.  
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdrucht-lässiger Bauweise herzustellen.  
Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, Holzschwellen, Rundholzplaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasenplattenplaster, Rasenrasenplaster, Dränungplaster, Rasenverbundplaster, Filtersteinsplaster aus haufwerkartigem Beton.  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Systemen eingeleitet werden. Der Oberlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonkantenstiften und Leuchtfundamente sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

- Gründernerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB  
§ 8.1 Allgemein  
Schutz des Bodens:  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.  
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:  
§ 8.1 Allgemein  
Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.  
§ 8.2 Private Baugrundstücke  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumsorten, Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-grenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig.  
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.  
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststoffplatten und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffsrasen.  
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.  
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Containern), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.  
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdrucht-lässiger Bauweise herzustellen.  
Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, Holzschwellen, Rundholzplaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasenplattenplaster, Rasenrasenplaster, Dränungplaster, Rasenverbundplaster, Filtersteinsplaster aus haufwerkartigem Beton.  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Systemen eingeleitet werden. Der Oberlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonkantenstiften und Leuchtfundamente sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

- Gründernerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB  
§ 8.1 Allgemein  
Schutz des Bodens:  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.  
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:  
§ 8.1 Allgemein  
Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.  
§ 8.2 Private Baugrundstücke  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumsorten, Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-grenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig.  
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.  
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststoffplatten und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffsrasen.  
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.  
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Containern), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.  
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdrucht-lässiger Bauweise herzustellen.  
Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, Holzschwellen, Rundholzplaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasenplattenplaster, Rasenrasenplaster, Dränungplaster, Rasenverbundplaster, Filtersteinsplaster aus haufwerkartigem Beton.  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Systemen eingeleitet werden. Der Oberlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung zu schützen (§ 202 BauGB). Überschüssiges Bodenmaterial ist zur Anlage der Garten- und Vegetationsflächen zu verwenden.  
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen:  
§ 8.1 Allgemein  
Beim Absterben von Gehölzen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 gepflanzt wurden, sind ggf. Neupflanzungen vorzunehmen.  
§ 8.2 Private Baugrundstücke  
Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein stand-ortgerechter und heimischer Laubbau als Hochstamm mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftstypischen Obstbaumsorten, Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-grenzen sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Gehölzarten zulässig.  
Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig. Geeignet sind Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Gras-Krautbegrünungen, Sedum-Moos-Krautbegrünungen und Moos-Sedum Begrünungen.  
Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu gestalten. Nicht zulässig ist das Abdecken offener Bodenflächen mit Kunststoffplatten und die Bedeckung mit Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Splitt, Sande und Kunststoffsrasen.  
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Koniferen mit einer Wuchshöhe von über 2,00 m ist auf allen Grundstücksflächen unzulässig.  
Die den benachbarten Wirtschaftswegen zugewandten Grundstücksseiten privater Baugrundstücke sind durchgängig mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern, Höhe 100-125 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen (Containern), zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m. Das Abstandsmaß der Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die Grundfläche der Gehölzhecke ist in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen verbindlich dargestellt.  
Die im Bereich der privaten Baugrundstücke befestigten Bodenflächen sind mit Ausnahme von Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und mit den Gebäuden verbundenen Sitzterrassen in wasserdrucht-lässiger Bauweise herzustellen.  
Geeignet sind: sandgeschlämmte Wegedecke (Tennenbelag), Feinkies oder Feinsplitt, Schotterrassen, Holzschwellen, Rundholzplaster, Rasenschutzzäunen aus recyceltem PE-Kunststoff, Rasenplattenplaster, Rasenrasenplaster, Dränungplaster, Rasenverbundplaster, Filtersteinsplaster aus haufwerkartigem Beton.  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke abgeleitete Niederschlagswasser kann zur Wiederverwendung als Gieß- und Brauchwasser in unterirdische Systemen eingeleitet werden. Der Oberlauf der Zisternen ist an die öffentliche Oberflächenwasser-ableitung anzuschließen.

## 8.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die im Geltungsbereich A der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung dienen als Freifläche für das Vorliegen von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes. Die Bodenflächen sind mit einem strukturgerechten und extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen.

- 8.4 Pflanzlisten  
Nachfolgend sind vor allen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgerechten Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Baugebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Gräser und Stauden vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach verschiedenen Pflanzengrößen oder Formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzahltafel Mindestgrenzabstände nach den nachbarrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen.

Artenauswahl der heimischen Bäume im Siedlungsbereich			
Acer castaneum	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silberweide
Abutilon pendula	Sandbirne	Sorbus aria	Mehlbere
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus domestica	Spielerling
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterrinde
Prunus pyrasier	Wildbirne	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenauswahl der Bäume im Bereich befestigter Flächen im Siedlungsbereich			
Acer platanoides	Spitzahorn	Pyrus cal. „Chanticleer“	Stadt-Birne
Acer pl. „E. Queen“	Kegelf. Spitzahorn	Robinia pseudoacacia	Akazie
Acer pl. „Cleveland“	Eiform. Spitzahorn	Robinia ps. „Gessoniana“	Kegelf-Akazie
Acer „Dobrotr“	Rundform. Spitzahorn	Robinia ps. „Monophylla“	Straßen-Akazie
Corylus colurna	Baumhasel	Robinia ps. „Sandraudiga“	Kegelform. Akazie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata „Grenspire“	Stadt-Linde
Frax. „West. Gloria“	Kegelf. Esche	Tilia cordata „Ranch“	Kleinr. Winterrinde
	Nichtfrucht. Esche	Tilia vulgaris „Palida“	Kaiserlinde

Artenauswahl der heimischen Obstgehölze im Siedlungsbereich			
Malus domestica	Kulturapfel	Prunus domestica domest.	Zwetschge
Prunus avium juliana	Süßkirsche	Prunus domestica italica	Reineclaude
Prunus cerasus	Sauerkirsche	Prunus domestica sylvatica	Mirabelle
Prunus domestica	Pflaume	Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus cerasifera	Kirschpflaume		

Artenauswahl der heimischen Sträucher im Siedlungsbereich			
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rugiflora	Weinrose
Akebia quinata	Akebinde	Rosa spinosissima	Bibernelle
Euonymus europaeus	Pflanzhücheln	Rubus fruticosus	Brombeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Prunus mahaleb	Felsenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gf. Schneeball

Artenauswahl für Fassadenbegrünung im Siedlungsbereich			
Actinidia arguta	Strahlengriffel	Lonicera caprifolium	Jelängerjeller
Akebia quinata	Akebinde	Lonicera henryi	Immergr. Heckenkl.
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Lonicera periclymenum	Geißblatt
Campsis radicans	Trompetenblume	Parthenocissus quinq.	Wilder Wein
Clematis montana rubens	Aemoneenwaidrebe	Passiflora tricolor	Veilchenbl.
Clematis vitalba	Gemeine Waidrebe	Polygonum Aubertii	Knöterich
Euonymus fort. „Rad.“	Kletterstrauch	Vitis - Hybriden	Echt. Wein (wärml.)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Wisteria sinensis	Glycine, Blauregen
Humulus lupulus	Hopfen		

Artenauswahl für extensive Dachbegrünung im Siedlungsbereich  
Handelsübliche Gräser-Kräutermischung für extreme Standort mit Substratstärken von 5-15 cm (keine Düngung od. Beregnung erforderlich): Achillea millefolium, Agrostis vinealis, Allium schoenoprasum, Anthyllus vulneraria, Aster amellus, Bromus erectus, Deschampsia flexuosa, Fetuca ovina, Hippocrepis comosa, Inula conyca, Koeleria macrantha, Linum perenne, Origanum vulgare, Petrorhiza saxifraga, Potentilla anserina, Prunella grandiflora, Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum spurium, Silene vulgaris, Thymus sphyllum, Trisetum flavescens, Saxifraga granulata, Verbascum phoeniceum u.ä.

- Dachform  
Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°-35, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0-30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäude wie z.B. Garben und Vordächer.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zulässig. Einfriedigungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. Einfriedigungen und Begrenzungen (Tiefenbrüstung u.ä.) gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen sind nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Stützmauern gem. Nr. 6 der baurechtlichen Festsetzungen gelten als Bestandteil der Einfriedigung.
- Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke  
Die unbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Garten oder Grünanlage anzulegen.
- Vorgärten  
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
- Stellplätze  
Für eine Wohnung über 60 m² sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m² ist 1 Stellplatz herzustellen.  
Die Größe der Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen. Die im Bereich der Garagen und Carports vorhandenen Kfz-Abstellplätze sind bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

## 6. Stützmauern und Aufschüttungen

Auf privaten Baugrundstücken sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Stützmauern entlang der rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

- Retentionszisternen (§ 62 Abs. 1 Nr. 5 b LBAUO)  
Als Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung ist das im Bereich der privater Baugrundstücke nicht schädlich vorzunehmende Niederschlagswasser in versiegelten Flächen in selbst entleerende Retentionszisternen zu fassen.  
Das Zisternenvolumen ist mindestens auf 2,0 cm pro 100 m² undurchlässige Fläche auszuliegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,3 l/sec pro 100 m² abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 5-jährige Regenereignisse verschiedener Intensität/Dauer).  
Das Zisternenvolumen der Zisternen kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten externen oder intensiven Dachbegrenzung oder die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei der Herstellung befestigter Bodenflächen eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.  
Abhängig vom gewählten System können für außergewöhnliche Starkregenereignisse Notüberläufe in den öffentlichen Regenwasserkanal eingerichtet werden.  
Das von versiegelten Flächen in den Bereich offener Bodenflächen (Hausgarten) abfließende und dort versickernde Niederschlagswasser ist nicht Bestandteil bei der Berechnung des o.g. Zisternenvolumens.

Hinweise:  
Erd- und Baubarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DStbPRG rechtzeitig anzugehen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DStbPRG).  
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zu empfehlen ist eine Baugrunderkundung mit Überprüfung der Hangstabilität und der hydrogeologischen Verhältnisse des Baugrundes (Grundwasser, Sickerwasser, Stauwasser).  
Die Empfehlungen des geotechnischen Berichtes vom .....einschließlich die Erläuterungen von der Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verkehrsflächenbegrünung sowie die Hinweise zum Kanalbau und zur Bauwerkgründung sind zu beachten (Verfasser: .....).  
Die im geotechnischen Bericht angegebenen Grundwasserstände und Grundwasserstände können saisonalen und länger periodischen Schwankungen unterliegen.  
Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu prüfen. Soweit erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen.  
Die Ausführungen des Umwelttechnischen Untersuchungsberichtes zur Durchführung von Radonuntersuchungen des Untergrundes im Plangebiet vom ..... (Verfasser: .....).  
Die Ermittlung der Radonkonzentration ist zu beachten. Demnach werden bei der Herstellung von Gebäuden in einem Gebiet der Radonvors