

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 ' HUNDSRÜCKEN II ', Stadtteil Nauborn, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. § 9 (1) 1 BauGB - Art und Maß der baulichen Nutzung - i.V.m. §§ 17 (2) und 19 BauNVO:

- 1.1.1 Bei Reihenhäusern mit zweiseitiger Grenzbebauung (Mittelhaustyp) darf die zulässige GRZ geringfügig, bis max. 0,5, überschritten werden.

1.2 gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:

- 1.2.1 Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2.2 Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 150m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzliste 3c) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.
- 1.2.3 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich zu Pkt. 1.2.2 je angefangene 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Auswahl siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen.
- 1.2.4 Im Bereich der Haupterschließungsstraßen ist je ca. 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
- 1.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzlisten) vollständig zu bepflanzen und zu erhalten.
Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 1.2.6 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen:

IM NORDEN des Bebauungsgebietes und im **ZWEITEN GELTUNGSBEREICH** sollen auf den mit **1** und **1A** bezeichneten Flächen Streuobstwiesen angelegt werden. Diese sind mit hochstämmigen Obstbäumen ortstypischer Sorten (Pflanzliste 4c) zu bepflanzen. Die Bäume werden in einem Abstand von 10 m X 10 m versetzt in Reihe gepflanzt. Auf den z.Zt. als Acker genutzten Grundstücken (Flur 7, Flurstücke 14-18, 123-125; Flur 2, Flurstücke 56, 57, 59 und 60) ist außerdem eine Wiesenansaat vorzunehmen, deren Saatgut aus dem Mähgut der Umgebung gewonnen werden soll. Die Wiesenflächen sollen extensiv gepflegt werden, wobei von einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr auszugehen ist, und zwar in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf frühestens Ende Juni und Anfang September. Die Wiesenflächen sind pro Mahdtermin in zwei Abschnitten zeitlich versetzt zu mähen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Auf den ehem. Ackergrundstücken wird empfohlen, zwecks Ausmagerung des Standortes, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr zu mähen und das Mähgut sofort zu entfernen.

AM WESTLICHEN RAND (Flächen **2**) des Plangebietes ist eine dichte 10 m breite Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste 3 vorgesehen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).

AM ÖSTL. UND SÜDÖSTLICHEN RAND (Flächen **3**) ist diese Hecke vorwiegend nur 5 m breit. Als Pflanzdichte ist ein Strauch pro 2 m² vorzusehen. Die Sträucher sind in versetzten Reihen zu pflanzen, nach spätestens 10 Jahren zum ersten Mal und später alle 5 Jahre auszulichten. Ziel ist es, von unten bis oben dicht belaubte Hecken zu entwickeln. In die Strauchpflanzungen ist ca. alle 10 m ein großkroniger Laubbaum (Pflanzliste 4a) zu setzen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).

IM NORDEN ist auf den Flächen **4** als Abgrenzung des Bebauungsgebietes eine lockere Hecke mit einer gruppenweisen Bepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste 3 und 4a) anzulegen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).

DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, die sich in Nord/Süd- und Ost/West-Richtung durch das Gebiet erstrecken, sind unter ökologischen Gesichtspunkten parkartig anzulegen. Es ist eine gruppenweise Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (Pflanzliste 3 und 4a) vorzunehmen, die von extensiv gepflegten Wiesen (Pflanzliste 5) ergänzt werden. Die Grünzüge sollen durch Wege erschlossen werden, die einen wasserdurchlässigen Belag aufweisen und nicht breiter als 2 m sind. Es sollen auch Parkbänke mit Abfallbehältern aufgestellt werden.

Die zentrale Grünfläche etwa in der Mitte des Bebauungsgebietes soll der öffentlichen Erholung und als Spielplatz dienen. Die parkartig gepflanzten Bäume und Sträucher sollen der heimischen Vegetation entsprechen (Pflanzliste 3, 4a u. 4b). Für die Platz- und Wegeflächen (max. 2,50 m breit) dürfen nur versickerungsfähige Materialien eingesetzt werden. Die randliche Gestaltung im Osten und Westen ist als dichte mind. 5 m breite Abstands- und Schutzpflanzung vorzunehmen. Zur Offenhaltung der Kaltluftabfußbahnen ist die Bepflanzung am nördlichen und südlichen Rand locker anzulegen. Für die übrigen Grünflächen in diesem Bereich ist eine Gestaltung als Rasenfläche vorgesehen, um damit dem hohen Nutzungsdruck der Erholungssuchenden zu entsprechen. Eine Geländemodellierung soll möglichst sparsam vorgenommen werden und die Spielplatzgestaltung der Topographie angepaßt sein.

1.2.7. Ergänzende Maßnahmen:

Der Einzelbaumbestand, sofern es sich um vitale hochstämmige Obstbäume handelt, ist innerhalb aller Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und mit ausreichenden Baumschutzvorkehrungen während der Baumaßnahme zu versehen.

Die neu angelegten Gehölzflächen sollen fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden.

Dünger- und Pestizideinsatz ist auf allen Freiflächen zu untersagen. Das Anpflanzen von Koniferen soll unterbleiben.

1.2.8. **ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 9 (1a) BauGB:**

Den Verkehrsflächen sind das Verkehrsgrün, die öffentl. Grünflächen 'Parkanlage' und der 'Spielplatz' gem. § 9 (1) 20 BauGB als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Den Bauflächen sind alle sonstigen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

1.2.9. **PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Begrünung von Carports und Pergolen)

Selbstklimmend:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	Clematis montana 'Rubens'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjeliener	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: Bepflanzung der Straßenräume und Stellplatzflächen

großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia intermedia 'Pallida'
Silberlinde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

Pflanzliste 3: heimische Sträucher

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldrose/Kriechrose	Rosa arvensis
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualität: 2 x v., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Pflanzliste 4: Bäume

a) großkronige Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

b) kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14

c) Obstbäume

Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm
Winterrambour
Jakob Lebel
Schafnase
Weißer Winterkalvill
Brettacher
Ananas-Renette
Winter-Goldparäne

Birnensorten:
Alexander Lucas
Gute Graue
Clapps Liebling
Schweizer Wasserbirne
Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne
Hofratsbirne
Weiße Winterbirne

Zwetschen/Mirabellen:
Mirabelle von Nancy
Hauszwetsche
Eßlinger Frühzwetsche

Speierling: Sorbus domestica

Qualität: Hochstamm ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm

Pflanzliste 5: Wiesen

Bei der Wiesenansaat im Bereich der Streuobstwiesen und der lockeren Heckenpflanzung soll keine Saatgutmischung, sondern Saatgut aus der Umgebung verwendet werden.

Im Bereich der weniger intensiv genutzten Grünzüge sind Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt, zu verwenden, z.B. Grasgrundmischung 07816 mit Wildpflanzen-Mischung für Frischwiesen (schwere gedüngte Böden mit guter Wasserversorgung) von Appel GmbH, Darmstadt. Diese Mischung enthält ua. Die typischen Blumen der Wirtschaftswiesen wie: Schafgarbe, Wiesenkerbel, Wiesenpippau, Wiesenlabkraut, Wiesenstorchenschnabel, Wiesenknautie, Klappertöpfe und Wiesenbocksbart. (Saatgutmenge: 2-3 g/m²)

Die Ansaat im Bereich der zentralen Grünfläche sollte ebenfalls eine Saatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt, Verwendung finden, z.B. RSM 7-Landschaftsrasen A mit Kräutern. (Saatgutmenge: 20-25 g/m²)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Traufhöhen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:

- bei 1 Vollgeschoß : 6,50 m
- bei 2 Vollgeschossen : 8,00 m

Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

2.2 Dächer

Im WA-Gebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 5,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke. Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mind. 1,50 m einhalten.

Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempe von max. 0,90 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempe nicht zulässig, bzw. zulässig (0,90 m), wenn bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das Dachgeschoß unter Einhaltung der Trauf- und First- und Drempehöhen zum Vollgeschoß wird.

2.3 Fassadenbegrünung

Gebäudewände mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sowie Garagen und Nebengebäude sind ausdauernd mit Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).

2.4 Stellplätze

Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzliste 2) zu umpflanzen.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln so zu gliedern, daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Pflanzliste 2) anzupflanzen.

2.5 Einfriedigungen

Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:

- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün und schwarz,
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend,
- Kombinationen Zaun/Laubhecke.

Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.6 Hangstützende Bauwerke

Hangstützende Bauwerke sind nur in ingenieurbioologischer Bauweise mit möglichst hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen.

2.7 Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

2.8 Regenwasserrückhaltung und -nutzung

Das auf den nicht begrüntten Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muß mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.9 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offenfugigen bzw. offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,80 m zu beschränken.

3. Nachrichtliche Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

- 3.1 Aus Brandschutzgründen darf gem. § 17 (3) und (4) und § 5 (6) HBO '93 die Brüstungshöhe notwendiger Fenster nicht mehr als 8,00 m über der fertig hergestellten Geländeoberfläche liegen.