

## Textliche Festsetzungen:

1. Die Stellplätze St mit ihren Zufahrten zu den Gebieten A sind mindestens 0,5 m unterhalb des vorhandenen Geländeneiveaus anzulegen.
2. Die öffentlichen Stellplätze B und C am Stegweg dürfen auf die Zahl der notwendigen Stellplätze der überbaubaren Grundstücksflächen B und C angerechnet werden.
3. Die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen darf nur so ausgeführt werden, daß Regenwasser versickern kann.
4. In Bereichen offener und geschlossener Bauweise darf die Bebauungstiefe 20 m, bei abweichender Bauweise 50 m nicht überschreiten. Die Bebauungstiefe ist von den Baugrenzen ab zu ermitteln.
5. In offener Bauweise dürfen Gebäude nicht länger als 50 m sein.  
Bei abweichender Bauweise dürfen Gebäude dann länger als 50 m sein, wenn diese durch im EG offene, ein- oder mehrgeschossig überbaute Durchgänge oder Durchfahrten in Abschnitte von längstens 50 m unterteilt sind. Im Sinne der Abstandsflächenregelung gem. Paragraph 6 Abs. 3 der Landesbauordnung sind mehrere Gebäude, die mit einem solchen ein- oder mehrgeschossigen Durchgang verbunden sind, wie ein Gebäude zu beurteilen. Eine Überdeckung von Abstandsflächen derart miteinander verbundener Gebäude ist zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Nutzung von Ebenen oberhalb des Dachgeschosses, auch wenn es Vollgeschoß ist, unzulässig. Das ausgebaute Dachgeschoß darf i. Si. der BauNVO und der BauO Vollgeschoß sein, wenn es von einem zum Stegweg traufständigen Satteldach mit Gauben und einer maximalen Traufhöhe von 9,8 m über der mittleren Höhe der befestigten Fahrbahn des Stegwegs, umschlossen wird. Die Dachneigung darf hier 1 :1 (oder 45°) nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in Paragraph 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer kraft.

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1. Zentraler Grünbereich  
Je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein standortgerechter Solitärbaum zu pflanzen.  
Zierrasenflächen und Zierbeete sind bis 10% der Grünfläche zugelassen.
2. Wohnstraßen und Stellflächen  
In Lessing-, Uhland- und Herderstraße sind mittelkronige standortgerechte Laubbäume im Abstand von 8-12 m in alleinartigem Charakter anzupflanzen.  
Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, einheimischer Solitärbaum anzupflanzen.  
Die mit AW 1 bezeichneten Wohnstraßen und Stellplätze sind mit Laubholzhecken und Solitärbäumen zu bepflanzen.  
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind bei Wegen und Plätzen Materialien mit geringen Abflußbeiwerten (< 0,6) zu verwenden.  
Die Ableitung des Niederschlagswassers von Wegen und Stellplätzen hat über Versickerungsmulden und Gräben in die angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.
3. Stegweg  
Im Stegweg ist eine Allee aus großkronigen Bäumen mit Pflanzabständen von 8-12 m anzulegen. Als Mindestgröße müssen die Baumscheiben 8 m<sup>2</sup> Fläche einnehmen.
4. Naturnahe Hecken  
In den Parkplatzbereichen sind zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken freiwachsende Laubholzhecken (mind. 3 m Breite) und kleinkronige Bäume (2. Ordnung) anzupflanzen.
5. Blumenwiesen  
Auf ca. 20% der Grünfläche sind artenreiche Blumenwiesenbereiche herzustellen.

### FLÄCHEN UND MASSNAHMEN OHNE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

6. Wohnungsnaher Grünbereich  
Auf 25 % der Vegetationsflächen sind standortgerechte, heimische Pflanzen anzupflanzen.  
Auf jeweils 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein standortgerechter Solitärbaum zu pflanzen.  
Vorgärten dürfen nicht als Stell-, Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.  
Zierrasenflächen und Zierbeete sind bis 20% der Grünfläche zulässig.  
Wege- und Terrassenflächen sind auf einen maximalen Flächenanteil von 25 % zu beschränken und mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu belegen.
7. Fassadenbegrünung  
Mindestens 15 % der Außenwandflächen sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
8. Spielbereiche  
Die Spielbereiche sind gemäß DIN 18034 und DIN 7926 auszuführen.
9. Parkbuchten  
Pro 4 Parkbuchten ist ein hochstämmiger, einheimischer Solitärbaum zu pflanzen.  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.
10. Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser  
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.