

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planrechtliche Festsetzung § 9 BauGB und BauZVO und BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1,2)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Unzulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BZW. GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNG

1. Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauBG sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB
2. Beschränkung der Bodenversiegelung - Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Breitfugenpflaster, Schotter, Kies, Sand etc.)
3. Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung < 20° sind extensiv mit trockenheitsverträglichen Stauden, Wildkräutern oder Gräsern zu begrünen.
4. Fensterlose Fassadenflächen von ca. 20 qm an sind mit Kletterpflanzen gemäß beigefügter Pflanzliste zu begrünen.
5. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen.
6. 80 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für Einfriedungen, Strauch- und Baumpflanzungen sind Sträucher bzw. Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste zu wählen.
7. Dachflächenwasser ist als Brauchwasser in Zisternen zu fangen und wieder zu verwenden oder an geeigneter Stelle zu versickern.
8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen nach § 9.1 (20) BauGB ist die Eingrünung und Wegeführung gemäß Karte zu gestalten.
9. Einfriedungen und Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten und sollen einen Bodenabstand von 10 cm nicht unterschreiten.
10. Beidseitig der Erschließungsstraße sowie in den verkehrsberuhigten Anliegerwohnen sind im Abstand von durchschnittlich 14 m, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
Arten: Siehe Pflanzliste Bäume

Pflanzliste Fassadenbegrünung:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
	Parthenocissus quinquefolia
Heckenkirsche	Louecera periclymenum
Jelängerjelieber	Louicera capifolium
Kletterhortensie	Hydrangea petolaris
Blauregen	Wisteria dineusis
Rankende	Rosensorten

Pflanzliste Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Strauchweiden	Salix cinerva
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Eyonymus europaeus

Pflanzliste Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinden	Tilia cordata
Schwarzpappel	Populus nigra
Bruchweide	Salix fragilis
Silberweide	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aueuparia

11. Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind im Planbereich in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder "Ökopflaster" wassergebunden zu befestigen. Der Mindestfugenabstand beträgt 1 cm.
12. Öffentliche Fußwege im gekennzeichneten Bereich sowie sämtliche privaten Fußwege, Freiflächen, private Zufahrten u. Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag auszubilden. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden, sondern muß versickern bzw. verdunsten können oder in die Regenwassersammler der Grünzäsuren abgeleitet werden.
13. Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
14. Gemäß § 9 (1) 1 BauGB: Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt folgende maximale Traufhöhe (OK Traufe bei Flachdächern und OK Dachhaut bei geneigten Dächern bis OK Geländeanschnitt).
TH max. = 4,50 m hangseitig.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1 Die mit I und II gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche nach der EAE 85 anzulegen. Die mit III gekennzeichnete Verkehrsfläche als Erschließungsstraße für das Wohngebiet mit Geschwindigkeitsdämpfung nach EAE 85.
- 2.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (gem. § 9 (1) 10. BauGB).
Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.