

**GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM****BEBAUUNGSPLAN ‚KLEINFELD III‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und zur förmlichen Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH<br/>(BAUGB) .....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....   | 2         |
| 1.2 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE .....   | 4         |
| 1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....  | 4         |
| 1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....   | 5         |
| 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....   | 5         |
| 1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON<br>NIEDERSCHLAGSWASSER .....  | 5         |
| 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR<br>ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....  | 5         |
| 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN<br>BEPFLANZUNGSOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE<br>ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN<br>BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ..... | 6         |
| 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN,<br>SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....  | 7         |
| <b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG<br/>(LBAU) .....</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....   | 7         |
| 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....   | 9         |
| <b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>   | <b>12</b> |

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

#### **Zulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

#### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **Nicht zulässig sind:**

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

**Bestimmungen zur Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Grundstücke je nach Lage zur Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt. Die Einordnung in die nachfolgenden Gruppen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung.

- ➔ für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA1):  
 $TH_{max} = 4,75 \text{ m}^1$   
 dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Süden abfallen;
- ➔ für **Grundstücke in bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA2):  
 $TH_{max} = 5,25 \text{ m}^2$   
 dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Norden ansteigen;
- ➔ für **Grundstücke in seitlicher Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA3 und WA4)  
 $TH_{max} = 5,00 \text{ m}^3$   
 dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;

Traufhöhen müssen auf beiden Seiten der Firstlinie grundsätzlich die gleiche Höhe über NN (Normal Null) haben. Abweichungen bis zu einem Meter sind zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Der First der Dachgauben und der Zwerchhäuser muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

**Bestimmungen zur Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle. In Zuordnung zu den zulässigen Traufhöhen sind folgende maximale Firsthöhen zulässig:

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,25 m:  $FH_{max} = 9,75 \text{ m}$
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m:  $FH_{max} = 9,50 \text{ m}$
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,75 m:  $FH_{max} = 9,25 \text{ m}$

<sup>1</sup> Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.1.7 auf Seite 9 sind parallel zu beachten.

<sup>2</sup> Hinweis: siehe auch die Festsetzungen zu Abgrabungen unter Nr. 2.2.3 auf Seite 10.

<sup>3</sup> wie voranstehend

Die voran stehenden Obergrenzen der zulässigen Firsthöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten<sup>4</sup>.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, gelten folgende maximale Firsthöhen:

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,25 m: 7,25 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: 7,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,75 m: 6,75 m

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

#### **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens der Untergeschosdecke. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 1,0 m.

### **1.2 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Grundstücke mit Einzelhausbebauung -E- beträgt die Mindestgröße 400 m<sup>2</sup>.

Für Grundstücke mit Doppelhausbebauung -D- beträgt die Mindestgröße 300 m<sup>2</sup>.

### **1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie - bezogen auf die erschließenden Straßenverkehrsflächen - in den vorderen und den seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist von Garagen - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m, von Carports - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Breite der gesamten Garagenanlage darf maximal 7,0 m betragen.

<sup>4</sup>

Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

#### **1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt.

#### **1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

#### **1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Süden, zur Saubachau hin, wird als Versickerungsfläche für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Auf dieser Fläche sind naturnah ausgeführte Mulden anzulegen, die der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers von Dach- und Straßenverkehrsflächen aus dem angrenzenden Baugebiet dienen.

#### **1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

##### **Ausführung der Wege und Zufahrten**

Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

##### **Abstands- und Versickerungsflächen im Süden M1**

Die öffentliche Grünfläche im Süden, zur Saubachau hin, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ein ökologisch hochwertiger Übergangsraum mit landschaftsbildangepasster Gestaltung zu entwickeln. Insbesondere ist hierbei auf die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion zu achten.

Auf der Fläche ist eine extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist nach dem 15. Juni und Ende September zu mähen und das Mähgut ist bis auf weiteres zu entfernen, um den Standort auszuhagern.

Entlang des bachbegleitenden Weges sind in regelmäßigen Abständen von 15 m Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich ist die Fläche M1 sehr locker mit hochstämmigen Streuobstgehölzen lokaler Sorten zu überstellen (Streuobstwiese).

Auf der für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche ist das Regenwasser aus dem Baugebiet in den angelegten Mulden zu versickern.

Die Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft ist durch eine 5 m breite Gehölzpflanzung zu gewährleisten. Die Gehölzpflanzung ist in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohngebäuden im Süden anzulegen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 3 Laubbäume (vorzugsweise hochstämmige Obstbäume) sowie 20 Sträucher (in Pflanzgruppen) anzupflanzen. Der Unterwuchs ist mit Landschaftsrasen anzulegen.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

## **1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGENSOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **Schutzstreifen und Eingrünung des Gebietes auf privaten Grundstücksflächen (A1)**

Die Eingrünung des Gebietes nach Südosten erfolgt auf der Fläche A1 durch die Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke. Je 25 lfdm sind 3 Bäume 2. Ordnung und 8 Sträucher zu pflanzen.

### **Anpflanzen von Straßenbäumen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

In den Straßenräumen des Plangebietes sind Laubbäume anzupflanzen, die an die speziellen Standortbedingungen (Wärme- und Trockenstress, beengter Wurzelraum, Tausalzeinwirkung etc.) angepasst sind.

Die Baumstandorte sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen, die vor Befahren gesichert werden.

### **Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

### **Pflanzenauswahl**

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>5</sup>

<sup>5</sup>

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

## **1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBauO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### **2.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Zeldächer (ZD), Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) zulässig.

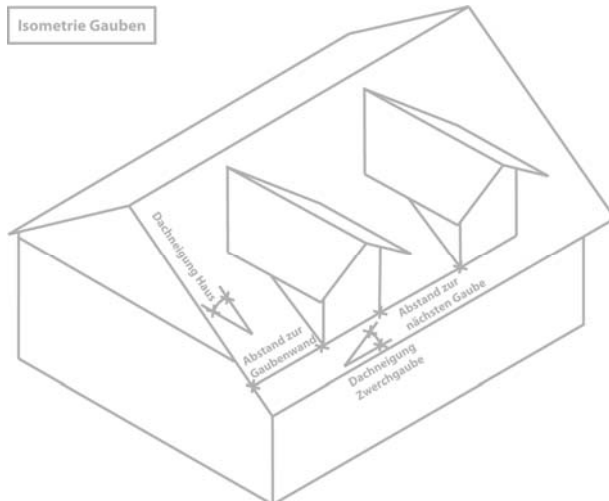
Gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) müssen mindestens 0,80 m und höchstens 1,50 m versetzt sein. Zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen. Bei Zeldächern muss die Dachneigung mindestens 12° und darf höchstens 20° (Altgrad) betragen. Bei Pultdächern (einschließlich versetzten Pultdächern) muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

#### **2.1.3 Dachaufbauten**

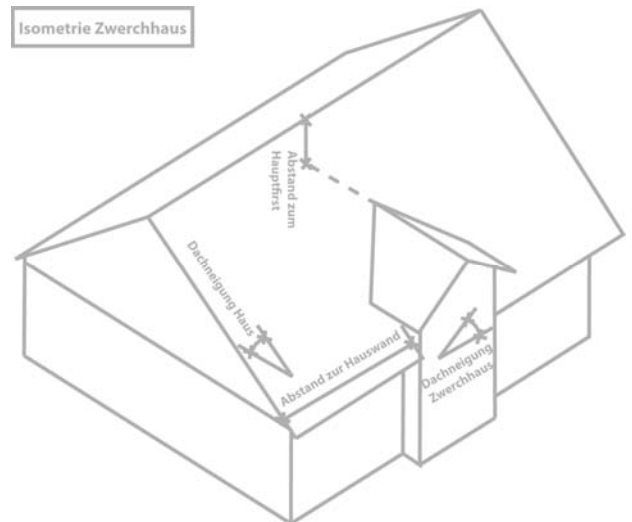
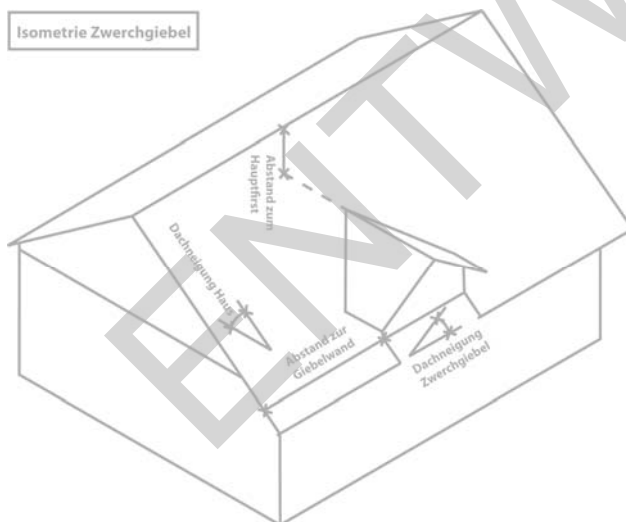
Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachaufbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.



Bei einfachen (nicht versetzten) Pultdächern muss der der First der Gauben, der Zwerggiebel und Zwerrhäuser 1 m oder tiefer unter dem First des Pultdaches an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerggiebel und Zwerrhäuser darf höchstens 50 % der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen.

Die Hauslänge ist das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk. Dachflächen, kleinere Anbauten wie Erker, Mauern oder Versprünge zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen.



Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerggiebel.

#### 2.1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial. Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende, matte) Metaldächer.

### 2.1.5 Nutzung von Solarenergie

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern sowie auf geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach. Hiervon ausgenommen ist das Flachdach (Neigung 0° bis 3°), auf dem freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sind. Die Vorgaben für Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden gelten nicht für Nebengebäude und Garagen.

### 2.1.6 Dächer – Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind Neigungen von 15° bis 35° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.

Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (15 bis 35°) – mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

### 2.1.7 Fassadenhöhen bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße

Für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag: WA1) wird festgesetzt, dass die rückwärtige (der Straße abgewandte) Fassadenansicht eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.

Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der rückwärtigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des tatsächlichen Geländes
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, als nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, erhöht sich das Maß um 1 m.<sup>6</sup>

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

### 2.2.1 Freihaltung von Vorzonen

In den Vorzonen, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude, dürfen keine Gartenhäuschen oder sonstige überdachten und allseitig umschlossenen Bauten errichtet werden.

<sup>6</sup>

vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4

### 2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen von Grundstücken sind in den Vorzonen an den Frontseiten, die an Verkehrsflächen angrenzen, in massiver Bauweise nur entlang der Straßenbegrenzungslinie und bis zu 0,60 m Höhe sowie als Zäune, Hecken oder sonstige Pflanzungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Niveau der Straßenoberfläche zulässig. Zur massiven Bauweise rechnen insbesondere Mauern und Gabionen.

Maschendraht- und Jägerzäune entlang der Verkehrsflächen und der Vorgärten sind unzulässig.

Zulässig sind auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, auch in Kombination mit bis zu 0,60 m hohen massiven Sockelmauern, wenn diese Einfriedungen zu mindestens 70% transparent sind.

### 2.2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Abgrabungen

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nur bis zum Straßenniveau zulässig.

Für die nördlich an die Verlängerung der Fasanenstraße angrenzenden Grundstücke der Teilgebiete WA3 und WA4 gilt die obige Festsetzung mit einer Ergänzung: Abgrabungen sind hier auch in den seitlichen Abstandsflächen, wenn sie der Straße zugewandt sind, nur bis zum Straßenniveau zulässig.

## 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes, DSchPflG).
2. Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054 sowie DIN 4020 zu beachten.
7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.


8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
9. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
10. Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRVV-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2011

 1008 03 TF Entw/hf

## 4 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### Bäume erster Ordnung

|  |               |
|--|---------------|
| Acer pseudoplatanus                    | Bergahorn     |
| Acer platanoides                       | Spitzahorn    |
| Tilia cordata                          | Winterlinde   |
| Juglans regia                          | Walnuss       |
| Fraxinus excelsior Atlas <sup>7*</sup> | Gemeine Esche |
| Quercus petraea*                       | Traubeneiche  |
| Quercus robur*                         | Stieleiche    |

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- für Bäume in Grünflächen: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
- für Bäume im Straßenraum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, mind. 3-mal verpflanzt mit Ballen.

### Bäume zweiter Ordnung

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Acer campestre    | Feldahorn  |
| Carpinus betulus  | Hainbuche  |
| Malus sylvestris  | Holz-Apfel |
| Betula pendula    | Weißbirke  |
| Sorbus torminalis | Elsbeere   |
| Pyrus communis    | Wildbirne  |
| Sorbus domestica  | Speierling |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

### Sträucher

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche      |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel         |
| Corylus avellana   | Hasel              |
| Ligustrum vulgare  | Liguster           |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche      |
| Rosa speciosa      | Wildrose           |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |

<sup>7</sup>

\* Diese Arten sind für die Anpflanzung im Straßenraum geeignet.

Sambucus racemosa

Roter Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

ENTWURF