



### Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - WH<sub>max</sub> max. Wandhöhe, in m über Bezugspunkt
  - GH<sub>max</sub> max. Gebäudehöhe, in m über Bezugspunkt
  - II max. Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - E Einzelhäuser
  - ED Einzel- und Doppelhäuser
  - HG Hausgruppen
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigt
  - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze
  - Zweckbestimmung öffentlicher Platz
  - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Versorgungsfläche
  - Zweckbestimmung Elektrizität
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Versickerungsflächen (generalisierte Darstellung)
  - Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - anzupflanzender Baum, Standort variabel (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Schwetzingen
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich (siehe textl. Festsetzung Nr. 11)
  - Lärmpegelbereich abgeleitet nach DIN 4109

GRZ	Überschreitung
WA1.1	0,4
WA1.2	0,4
WA2	0,5 (HG)
WA3	0,4
WA3	0,5 (HG)

GRZ	Überschreitung
WA1.1	0,4
WA1.2	0,4
WA2	0,5 (HG)
WA3	0,4
WA3	0,5 (HG)

GRZ	Überschreitung
WA1.1	0,4
WA1.2	0,4
WA2	0,5 (HG)
WA3	0,4
WA3	0,5 (HG)

WH1	WH2	GH
56-60		
61-65		
66-70		

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

WH1	WH2	GH
ED, HG ohne Staffelschösser	6,50 m	11,00 m
ED, HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m
ausstreichend Flachdächer od. Flachdächer (bis 10°)	9,50 m	12,50 m / 14,00 m
HG ohne Staffelschösser	6,50 m	- / 11,00 m
HG mit Staffelschösser	6,50 m	9,50 m / 11,00 m

### Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 30 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 552; ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), hat der Gemeinderat der Gemeinde Plankstadt nachstehenden Bebauungsplan „Antoniusquartier“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

**Gezielte Grundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **Planzeichenerklärung (PlanZV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), **Wasserschutz für Baden-Württemberg (WS)** in der Fassung vom 03.20.2017 (GBl. S. 389), **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 552), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

**A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Algemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zusässig im Allgemeinen Wohngebiet sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung.

Dagegen werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbetriebe,
- Tierkennlinien

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1. Zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 17, 19 BauNVO)

Die zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Pläneingang festgelegt (Nutzungsabgrenzung). Abweichend von den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird im WA2 eine erhöhte GRZ von 0,5 zugelassen. Bei Hausgruppen im WA1.2 und WA3 sind für die mittleren Grundstücke einer Hausgruppe ebenfalls eine GRZ von 0,5 zulässig (GRZHG).

Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6, für die mittleren Grundstücke einer Hausgruppe (WA1.2 und WA3) und im WA2 bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (s. Tabelle).

GRZ	Überschreitung
WA1.1	0,4
WA1.2	0,4
WA2	0,5 (HG)
WA3	0,4
WA3	0,5 (HG)

**2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH1+2) bzw. Gebäudehöhen (GH) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als Wandhöhen wird eine Höhe gemäß Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (WH1) sowie ggf. für ein weiteres Staffelschösgeschoss (WH2) festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentliche Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte (siehe Abb. Höhenbezugspunkt). Die Erdgeschosskante gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante.

**3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird offene Bauweise festgelegt. Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind in den Wohngebieten entsprechend der Planzeichnung zulässig.

**3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

**4. Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Bei Hausgruppen im WA1.2 muss die Breite der mittleren Grundstücke jeweils mindestens 6,50 m betragen.

**5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im WA sind Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports), Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO), einschließl. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, und Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die in Abs. 1 genannten Anlagen nur in den jeweils gekennzeichneten Flächen gemäß Pläneingang zulässig.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche/verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, öffentlicher Parkplatz, öffentlicher Platz) gemäß Pläneingang ausgewiesen.

**7. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Für die laut Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgelegt.

**8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt werden kann, in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der oberflächige Ablauf von Niederschlagswasser der gemäß Festsetzung Nr. 12 versickerungsfähig herzustellenden Flächen kann ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

**8.2. Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt wird, der Regenwasserkanal zuzuführen.

**8.3. Versickerungsstellen**

Das gemäß Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2 nicht versickerte Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation der Versickerungsmulde in die öffentliche Verkehrsfläche (siehe Nr. 9) zugeführt.

**9. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches enthält eine Versickerungsmulde für Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen (Nr. 12.1, 13.1 und 13.8) wird verwiesen.

### B. Hinweise

**1. Planstellen**

Planstelle I: Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum und Stellplatzflächen, mind. STU 20-25, 4ex.

**Botanischer Name**      **Deutscher Name**      **Wuchsklasse**

Acer platanoides 'Mehringii'      Spitzahorn      2. Ordnung

Acer platanoides 'Cleveland'      Spitzahorn      2. Ordnung

Acer platanoides 'Columnare'      Spitzahorn      2. Ordnung

Alnus incana      Rotleibchen      2. Ordnung

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'      Stieleiche      2. Ordnung

Quercus robur 'Fastigiata'      Stieleiche      2. Ordnung

Tilia cordata 'Eremit'      Winterlinde      2. Ordnung

Tilia cordata 'Cordata'      Winterlinde      2. Ordnung

Tilia cordata 'Rohlf'      Winterlinde      2. Ordnung

Ulmus laevis 'Columnata'      Säulen-Ulm      2. Ordnung

Planstelle II: standortshimische Bäume 1,2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv.

**Botanischer Name**      **Deutscher Name**      **Wuchsklasse**

Acer campestre      Gewöhnliche Ahornbuche      1. Ordnung

Carpinus betulus      Hainbuche      1. Ordnung

Castanea sativa      Zierkastanie/Waldkastanie      1. Ordnung

Crataegus monogyna      Engelfalter/Waldrose      1. Ordnung

Ligustrum vulpina      Liguster      1. Ordnung

Spiraea alba      Schneehülse      1. Ordnung

Rosa canina      Hundrose      1. Ordnung

Salix caprea      Silber-Weide      1. Ordnung

Salix cinerea      Grau-Weide      1. Ordnung

Salix purpurea      Purpur-Weide      1. Ordnung

Salix viminalis      Korb-Weide      1. Ordnung

Sambucus nigra      Schwarzer Holunder      1. Ordnung

Viburnum tinifolium      Winter-Weidenblättriger Schneeball      1. Ordnung

Viburnum opulus      Gemeiner Schneeball      1. Ordnung

Planstelle III: standortshimische Straucher, mind. 3xv.

**Botanischer Name**      **Deutscher Name**      **Wuchsklasse**

Berberis vulgaris      Gewöhnliche Berberitze      1. Ordnung

Carpinus betulus      Hainbuche      1. Ordnung

Castanea sativa      Zierkastanie/Waldkastanie      1. Ordnung

Crataegus monogyna      Engelfalter/Waldrose      1. Ordnung

Ligustrum vulpina      Liguster      1. Ordnung

Spiraea alba      Schneehülse      1. Ordnung

Rosa canina      Hundrose      1. Ordnung

Salix caprea      Silber-Weide      1. Ordnung

Salix cinerea      Grau-Weide      1. Ordnung

Salix purpurea      Purpur-Weide      1. Ordnung

Salix viminalis      Korb-Weide      1. Ordnung

Sambucus nigra      Schwarzer Holunder      1. Ordnung

Viburnum tinifolium      Winter-Weidenblättriger Schneeball      1. Ordnung

Viburnum opulus      Gemeiner Schneeball      1. Ordnung

**10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden unterschiedlichen Gas- und Telekommunikationsleitungen werden Leitungsrechte für geeignete Grundstücksflächen betroffen sind, zugunsten der Betreiber Leitungsrechte festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Führung dieser Leitungen kann Abweichungen gegenüber deren tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die nachstehenden Festsetzungen ergeben sich aus der Ortssicht.

**11. Lärmrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

An den Fassaden des gesamten Gebäudes sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen - Ausgabe Juli 2016, erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist auf Grundlage der DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016 vorzunehmen. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für die Nacht herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zu entnehmen.

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn eine künftige Fassung der DIN 4109 andere günstigere Anforderungen stellt.

Des Weiteren ist für die Nacht zum Schafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erforderlich.

**12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**12.1. Öffentlicher Spielplatz**

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf mindestens 80% der Fläche geschlossene standortshimische Gehölzgruppen mit mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> Planfläche gemäß Planstelle II anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 3 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

**12.2. Private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen**

Private Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) herzustellen.

**13. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**13.1. Öffentlicher Spielplatz**

Auf dem Spielplatz-Grundstück sind 4 standortshimische Laubbäume 2. Ordnung gemäß Planstelle II (Qualität: Hochstamm, SU 18/20, 3x v.) oder 4 Obstbäume (Qualität: Hochstamm, SU 18/20, 3x v.), nach den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**13.2. Mindestbegrenzung der privaten Grundstücke**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind zu begrünen und zu mindestens 10% der Grundstücksfläche naturnah mit standortshimischen Gehölzen gemäß Planstelle III der Hinweise anzupflanzen. Pro m<sup>2</sup> ist dort 1 Strauch der Mindestanzahlplanung von 60-100 cm, 3x v., zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Sträucher sind in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen, vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen:

- auf Grundstücken bis zu 200 m<sup>2</sup> 20 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 300 m<sup>2</sup> 30 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 400 m<sup>2</sup> 40 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 500 m<sup>2</sup> 50 Sträucher
- auf Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> 60 Sträucher

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße die Anzahl der privaten Grundstücken ein standortshimischer Laubbäume 2. Ordnung gemäß Planstelle II (Qualität: Hochstamm, SU 18/20, 3x v.) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, SU 12/14, 3x v.), nach den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**13.3. Stellplatzbegrenzung**

Im Bereich der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist für je 5 Stellplätze 1 Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Werden insgesamt mehr als 2 oder weniger als 5 Stellplätze angelegt, sind diese ebenfalls durch Anpflanzung eines Laubbäume 2. Ordnung zu begrünen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen gemäß Planstelle I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahlnischen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines versickerungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum erfolgen. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestanzahlplanung nachzuweisen.

**13.4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung mit 7 Laubbäumen 2. Ordnung zu begrünen. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen gemäß Planstelle I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahlnischen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines versickerungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum erfolgen.

**13.5. Begrünung von Dächern und Tiefgaragen**

Dächer mit einer Neigung bis 10° und nicht in das Haus integrierte Garagen sind gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsinstitut Landschaftsarchitektur) externiv mit einem Substratbau von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu werden. Dies gilt nicht für Dachgauben.

Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Solaranlagen benötigt werden. Freizeidächern sind bis zu einem Anteil von maximal 30% der Gesamtfläche zulässig.

Tiefgaragen (alle) sind, soweit sie nicht überbaut werden, intensiv mit einem Substratbau von mindestens 40 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

**13.6. Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken**

Das geplante Versickerungsbecken ist für einen artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzurichten und als extensive Wiesenfläche (max. 2 Mandmetern pro Jahr) zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf der das Versickerungsbecken umgebenden öffentlichen Grünfläche sind 12 standortshimische Laubbäume 1 oder 2. Ordnung gemäß Planstelle II (Qualität: Hochstamm, SU 20/25, 4x v.) oder 12 Obstbäume (Qualität: Hochstamm, SU 18/20, 3x v.), nach den FLL-Gütekriterien für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**13.7. Zeitliche Vorgaben**

Die Vegetationsflächen und die Mindestbegrünung auf den privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachdrain (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

**14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Vegetation des bestehenden verwilderten Gartens ist zu erhalten. Standortshimische Gehölze sind bei Abgang durch Gehölze gemäß Planstelle III, abgängige Obstbäume durch Obstbaumhochstämme, zu ersetzen und zu pflegen. Durch abschnittsweise durchzuführende Pflege-/Rückarbeiten, alle 10-15 Jahre, ist ein Durchwachsen zu verhindern.

### C. Nachrichtliche Übernahme

**74. Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

(1) Es wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Bei Wohnungen bis einschließlich 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

**(2) Öffentliche Stellplätze sowie Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Fugengraster, Rasengittersteine, Schottersteinen, Fugenschotter, versickerungsfähiger Pflaster oder vergleichbare Materialien), oder der Unterbau muss wasserdurchlässig angelegt werden.**

**(3) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hoffflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschlüssen an den Regenwasserkanal vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.**