

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Obersontheim

Begründung und Textteil  
zum Bebauungsplan

**"Burgmehl II"**

in Obersontheim - Ummenhofen

Stand: Rechtskräftige Fassung  
vom 01. Oktober 1998

Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Obersontheim

Begründung  
zum Bebauungsplan "**Burgmehl II**" in Obersontheim - Ummenhofen

---

## 0. Vorbemerkungen zum Verfahren

Der Gemeinderat Obersontheim hat am 25. September 1998 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, dabei aber diejenigen Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, die an das vorhandene Kanalnetz des Baugebietes "Burgmehl I" nicht angeschlossen werden können. Die Fläche reduziert sich auf rund 1,0 ha und 11 Bauplätze. Begründung und Textteil wurden nicht verändert, auch wenn sich teilweise Aussagen und Festsetzungen auf nicht mehr im Geltungsbereich enthaltene Teile beziehen.

Sobald die Untersuchungen zur Abwasserkonzeption abgeschlossen sind, soll für die vom Geltungsbereich jetzt nicht erfaßten Flächen ein weiterer Satzungsbeschluß gefaßt werden.

## 1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Ummenhofen und Untersontheim sind städtebaulich als Einheit zu betrachten. In geringem Umfang liegen Teilflächen dieses Bebauungsplanes auf der Gemarkung Untersontheim. Ummenhofen und Untersontheim weisen als Teilorte der Gemeinde Obersontheim ca. 850 Einwohner auf.

Nach dem verbindlichen Regionalplan, genehmigt 1995, ist die Gemeinde Obersontheim zusammen mit der Gemeinde Bühlertann als gemeinsam auszubauendes Unterzentrum ausgewiesen. Entsprechend soll der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Hauptort Obersontheim stattfinden. Dennoch ist es ein kommunalpolitisches Anliegen der Gemeinde Obersontheim, auch in den Teilorten für den jeweiligen Eigenbedarf Bauplätze anzubieten.

Im Juli 1989 hat der Gemeinderat der Gemeinde Obersontheim den Bebauungsplan "Burgmehl Erweiterung" als Satzung beschlossen. Das Baugebiet ist beinahe vollständig überbaut.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgmehl Erweiterung" wurde die Möglichkeit einer späteren Erschließung und Überbauung des südöstlichen Bereiches bereits berücksichtigt. Der Geltungsbereich umfaßte jedoch lediglich einen ersten Bauabschnitt, ein weiterer, zweiter Bauabschnitt wurde im Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereiches) bereits dargestellt.

Im Rahmen einer ersten Änderung des Bebauungsplanes "Burgmehl Erweiterung" wurde die ursprünglich geplante, westliche Anbindung der Erschließungsstraße an den Feldweg Nr. 2 aufgegeben und stattdessen östlich der geplanten Streuobstwiese eine Anbindung an den nördlichen Feldweg vorgesehen. Dieser Feldweg wurde inzwischen als Teil der "Ortsumgehung" und Zufahrt zum Steinbruch Schneider ausgebaut.

Die vom beabsichtigten Geltungsbereich erfaßten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal" als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,9 ha - davon entfallen auf:

- Baufläche	ca. 2,2 ha
- Straßen- und Wegefläche	ca. 0,3 ha
- öffentliche Grünfläche	ca. 0,3 ha
- private Grünfläche	ca. 0,1 ha

Ausgewiesen sind 33 Bauplätze. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 675 qm.

**Abgrenzung Geltungsbereich**  
Maßstab: 1 : 2.500

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der neu zu überplanende Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung sind zulässig:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. **Wohngebäude,**
  2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
  3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen

Um den Wohngebietscharakter zu unterstützen, sollen **Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen** werden.

#### 3.2 Allgemeine planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Burgmehl Erweiterung" werden weitgehend übernommen. Es ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung ist im südlichen Bereich ein zusätzliches Vollgeschoß im Untergeschoß möglich. Zudem werden die **Außenwandhöhen** auf 3,75 m bergseits und 4,5 m talseits bzw. im hängigen Bereich auf 3,75 m bergseits und 6,50 m talseits beschränkt. Die **Firsthöhen** werden auf maximal 8,25 m - bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe - beschränkt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

Zusätzlich wird in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Burgmehl Erweiterung" eine **Geschoßflächenzahl** festgesetzt.

Um ein gegliedertes Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen und die Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoß zu ermöglichen, wird die **Dachneigung** in einer Spanne von **35° - 45°** festgesetzt. Die **Stellung der Gebäude** (Hauptfirstrichtung) wird vorgeschrieben, ein Abweichen bis zu 10° ist jedoch zulässig.

Die **Zahl der Wohnungen** wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelgebäude und 1 Wohnung je Doppelhaus-hälfte begrenzt.

Bei Gebäuden mit **einer Wohnung** sind **2 Stellplätze**, bei **2 Wohnungen** insgesamt **3 Stellplätze** auf dem Grundstück herzustellen.

### 4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen inneren Erschließungsring. Das bereits für den zweiten Bauabschnitt im Bebauungsplan "Burgmehl Erweiterung" skizzierte Erschließungssystem wird in seinen Grundzügen übernommen. Die Erschließungskonzeption berücksichtigt langfristig eine Erweiterung nach Osten.

## 5. Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVS.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz nur für einen Teil der nordöstlichen Bauplätze gesichert. Für den überwiegenden Teil der Bauplätze wird die Möglichkeiten der Abwasserentsorgung im Trennsystem derzeit noch untersucht.

## 6. Emissionen, Immissionen

Von der am Gebiet vorbeiführenden 110-kv-Bahnstromleitung sind keine Immissionen zu erwarten.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Bestand und Bewertung

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Die nachstehenden Ausführungen erfolgen auch anstelle eines separaten Grünordnungsplanes, der gemäß § 9 Naturschutzgesetz des Landes (NatSchG) bei nachhaltigen Landschaftsveränderungen vor Aufstellung eines Bebauungsplanes auszuarbeiten wäre.

Es grenzen weder ein Naturschutz- noch ein Landschaftsschutzgebiet an den Planungsbereich an. Innerhalb des Planbereiches sind keine nach § 24 a Naturschutzgesetz geschützten Biotope bekannt. Die gesamte Fläche von 2,9 ha wird zur Zeit ackerbaulich genutzt.

Die Eingriffsregelung wurde in den §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 1993 neu eingeführt und zum 01.01.1998 in den § 1 a des BauGB übernommen.

Ein Bebauungsplan stellt insofern einen Eingriff dar, als daß Grund und Boden baulich in Anspruch genommen werden und dieser Lebensraum für Fauna und Flora in seiner jetzigen Ausgestaltung dauerhaft verlorengeht, bzw. die Arten verdrängt werden. Ein weiterer Eingriff besteht in der Versiegelung und Verdichtung des Bodens, dem Bodenabtrag- bzw. der Bodenüberdeckung. Die Schutzgüter sind:

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser
- Schutzgut Landschaftsbild

Für die zuvor beschriebenen, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Eingriff stehen sollen.

Der Ermittlung der aufgrund des Eingriffs notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird das Berechnungsverfahren der Stadt Hamm zugrundegelegt (vergl. Tabelle, S. 5).

In einem ersten Schritt wird der bisherige ökologische Bestand (ohne beabsichtigte Planung) erfaßt und bewertet. Hierzu wird die Fläche in qm mit einem Faktor multipliziert. Dieser Multiplikationsfaktor gibt die ökologische Wertigkeit des Biotopes wieder. Allgemein gilt, je höher der Wert desto wertvoller das Biotop. Die Skala reicht von 0,0 (beispielweise asphaltierte Fläche) bis 1,0 (z.B. wertvolle Biotope)

Im Anschluß daran wird die ökologische Wertigkeit der gesamten Fläche nach Durchführung der beabsichtigten Planung ermittelt. Auch hierzu werden die unterschiedlichen Flächennutzungen mit einem Faktor multipliziert. Die Multiplikationsergebnisse des bisherigen Naturzustandes werden den Ergebnissen nach Durchführung der Planung gegenübergestellt (Flächenbilanzierung).

## Flächenbilanzierung

Bestand	Fläche in qm	Stück	Faktor	Punkte
Versiegelte Flächen (Straßen)	0		0,0	0
Versiegelte Flächen (Gebäude, 30 % Grundstücksfläche)	0		0,0	0
Gartenflächen (65 % der Grundstücksfläche)	0		0,1	0
Rasengitterflächen, Pflaster (5 % der Grundstücksfläche)	0		0,2	0
<b>Ackerflächen</b>	<b>28.880</b>		<b>0,3</b>	<b>8.664</b>
Intensive Grünlandnutzung	0		0,4	0
Extensive Grünlandnutzung	0		0,7	0
Wassergebundene Decken, Pflaster (Wege)	0		0,4	0
private und öffentliche Grünflächen (mit Pflanzgeboten)	0		0,5	0
Streuobstwiesen	0		0,9	0
Feldgehölze, Hecken (siehe öffentliches Grün)	0		0,7	0
Einzelbäume, Baumgruppen		0	0,8	0
Verkehrsgrün	0		0,3	0
Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Spielplatz	0		0,5	0
Wassergräben	0		0,5	0
Gewässer mit Ufersaum	0			0
<b>Summe Gesamtbewertung Bestand</b>	<b>28.880</b>			<b>8.664</b>

Planung	Fläche in qm	Stück	Faktor	Punkte
<b>Versiegelte Flächen</b> (Straßen)	<b>3.050</b>		<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Versiegelte Flächen</b> (Gebäude, 35 % Grundstücksfläche)	<b>6.702</b>		<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Gartenflächen</b> (60 % der Grundstücksfläche)	<b>14.521</b>		<b>0,4</b>	<b>5.808</b>
<b>Rasengitterflächen, Pflaster</b> (5 % der Grundstücksfläche)	<b>1.117</b>		<b>0,2</b>	<b>223</b>
Ackerflächen	0		0,3	0
Intensive Grünlandnutzung	0		0,4	0
Extensive Grünlandnutzung	0		0,7	0
<b>Wassergebundene Decken, Pflaster (Wege)</b>	<b>180</b>		<b>0,1</b>	<b>18</b>
<b>private Grünflächen</b> (mit Gehölzen)	<b>700</b>		<b>0,6</b>	<b>420</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b> (mit Einzelbäumen)	<b>350</b>		<b>0,5</b>	<b>351</b>
<b>Streuobstwiesen</b>	<b>2.260</b>		<b>0,9</b>	<b>2.034</b>
Feldgehölze, Hecken (siehe öffentliches Grün)	0		0,7	0
<b>Einzelbäume, Baumgruppen</b>		<b>39</b>	<b>0,8</b>	<b>31</b>
Verkehrsgrün	0		0,3	0
Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Spielplatz	0		0,5	0
Wassergräben	0		0,5	0
Gewässer mit Ufersaum	0		0,8	0
<b>Summe Gesamtbewertung Planung</b>	<b>28.880</b>			<b>8.886</b>

## Flächenbilanz

<b>Bestand</b>	<b>8.664</b>
<b>Planung</b>	<b>8.886</b>
<b>Saldo</b>	<b>222</b>

Hinweis: Vergl. Einzelerläuterungen auf Seite 6.

## 7.2 Bewertung von Bestand, Eingriff und Ausgleich

Die nachstehenden Beschreibungen sind in der Tabelle auf Seite 5 zusammengefaßt.

Der Eingriff erfolgt auf 2,9 ha landwirtschaftlicher Ackernutzung. Das Ackerland wird mit einem Wertungsfaktor von 0,3 multipliziert, so daß sich bei der Bewertung des Istzustandes ein Gesamtwert von 28.880 Punkten ergibt.

Die zum Ausgleich des Eingriffes geplanten Einzelmaßnahmen werden wie folgt bewertet:

- Die Nettobaulandfläche beträgt 22.340 ha. Es wird eine Versiegelung durch Gebäude von 30 % der Grundstücksfläche (Grundflächenzahl von 0,3) angenommen, der Wertungsfaktor beträgt 0,0. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenvorplätze, Zufahrten und Stellplätze wird nach LBO vorgeschrieben. Es wird eine Fläche von 5 % der Grundstücksfläche angenommen und mit einem Wertungsfaktor von 0,2 multipliziert. Die verbleibenden Flächen (65 %) werden als Gartenflächen berechnet; Wertungsfaktor 0,4.
- Der private Grünstreifen von 700 qm am östlichen Baugebietsrand ist mit flächenhaften Pflanzgeboten versehen. Es handelt sich um hochwertige Anpflanzungen mit Heistern und Sträuchern. Die Flächen werden mit dem Wertungsfaktor von 0,6 multipliziert.
- Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten sind Einzelpflanzgebote mit Hochstämmen vorgesehen. Der Wertungsfaktor beträgt 0,5.
- Auf dem öffentlichen Grünstreifen im Osten ist zur Baugebietseingrünung eine Streuobstwiese geplant. Die Fläche wird mit einem Wertungsfaktor von 0,9 multipliziert.
- Die Verkehrsflächen mit 3.050 qm ha erhalten den Wertungsfaktor 0,0.
- Das frei geführte Fußwegenetz, nicht versiegelt, erhält den Wertungsfaktor 0,1.
- Die Einzelbäume im Straßenraum (Pflanzgebote) erhalten je Stück einen Wertungsfaktor von 0,8.

### 7.2.1 Landschaftsbild

Insgesamt handelt es sich um eine kleingegliederte, abwechslungsreiche Landschaft mit bewegtem Relief. Die Landschaft wird gegliedert in Siedlungsrand, landwirtschaftliche Grünland- bzw. Ackernutzung und Waldgebiet.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine exponierte Lage, die von weit her einsehbar ist. Durch die zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen. Insgesamt wird am östlichen Baugebietsrand eine 15 m breite Abpflanzung mit Gehölzen und Obstbäumen vorgesehen. Dadurch wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet reduziert.

## 7.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

### Pflanzgebot: Östliche Eingrünung des Baugebietes auf privaten Flächen

Es ist eine 2-reihige Gehölzpflanzung (Reihenabstand 1,25 m) mit 1 Stück je qm aus nachstehender Auswahl anzupflanzen:

- Acer campestre, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 150-175
- Carpinus betulus, *Hainbuche*; Heister 2 x verpfl.; 150-175
- Cornus mas, *Kornelkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Cornus sanguinea, *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Corylus avellana, *Haselnuß*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Euonymus europaeus, *Pfaffenhütchen*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Philadelphus coronarius, *Pfeifenstrauch*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Rosa spinosissima, *Bibernellrose*; Strauch 2x verpfl.; 60/100

Syringa vulgaris, *Flieder*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150 und Sorten  
 Viburnum lantana, *Wolliger Schneeball*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

#### 7.4 Einzelpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Planeintrag sind anzupflanzen:

- (AQ) Acer platanoides "Emerald Queen" (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (PP) Prunus avium Plena" (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Tc) Tilia cordata (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (TG) Tilia cordata "Greenspire" (*Stadt-Linde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (TP) Tilia "Pallida" (*Kaiserlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

#### (Ob) Obst - Hochstamm (*gemäß Kreissortiment*)

Stammhöhe jeweils 160-180 cm

oder wahlweise

- Pyrus communis (*Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl., 12/14
- Pyrus communis "Beech Hill" (*Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl., 12/14
- Sorbus domestica, *Speierling*; Heister, 2 x verpfl., 125-150

Die festgelegten Baumstandorte können ggf. um bis zu 2,0 m verlegt werden.

#### 7.5 Eingriffsminimierung

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und Entlastung der Kanalisation wird festgesetzt, daß Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) gestaltet werden müssen. Die Festsetzung erfolgt nach § 74 LBO.

#### 7.6 Zusammenfassung Grünordnung

Die tabellarische Berechnung auf Seite 5 ergibt einen positiven Saldo von rund 220 Punkten. Der Eingriff ist durch die beschriebenen Pflanzgebote ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

#### 8. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

#### 9. Flurbereinigung / Bodenordnung

Das Plangebiet liegt - ausgenommen der östlichen Pflanzstreifen - außerhalb der Flurbereinigung. Dies gilt nicht für eine langfristig mögliche Erweiterung. Die städtebauliche Planung wird vom Flurbereinigungsamt berücksichtigt.

#### 10. Bodenordnung

Die Flächen sollen von der Gemeinde freihändig erworben werden.

Obersontheim, im September 1998

gez. Trittnier  
 (Bürgermeister)



## **TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Burgmehl II" in Obersontheim - Ummenhofen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, die Bau-nutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württem-berg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

Wohngebäude,  
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie  
nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen,  
Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen

#### **2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräte-schuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zugelassen.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag I + D (II) bzw. I + D + U (III) als Höchstgrenze fest-gesetzt, wobei ein Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

**3.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei II (I + D) bergseitig	3,75 m	talseitig	4,50 m
bei III (I+U+D) bergseitig	3,75 m	talseitig	6,50 m

Die **Firsthöhe**, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 8,25 m nicht überschreiten.

**3.2 Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche oder angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf. Bei Steigung der Straße wird die der Längsseite des Gebäudes zugewandte Straßenseite gemittelt.

**3.3 Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelhaus auf max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

**4.1 Bauweise** (§ 22 BauNVO)**Abweichende Bauweise**

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser bis 15 m Gebäudelänge. Angebaute Garagen werden nicht angerechnet.

**4.2 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen. Abweichungen bis 10° sind zulässig

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.

Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

## 7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 7.1 Flächenhafte Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Bäume innerhalb des Baugebietes sind als Hochstämme zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzgebot: Östliche Eingrünung des Baugebietes auf privaten Flächen**

Es ist eine 2-reihige Gehölzpflanzung (Reihenabstand 1,25 m mit 1 Stück je qm aus nachstehender Auswahl anzupflanzen:

Acer campestre, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 150-175  
 Carpinus betulus, *Hainbuche*; Heister 2 x verpfl.; 150-175  
 Cornus mas, *Kornelkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Cornus sanguinea, *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Corylus avellana, *Haselnuß*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Euonymus europaeus, *Pfaffenhütchen*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Philadelphus coronarius, *Pfeifenstrauch*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150  
 Rosa spinosissima, *Bibernellrose*; Strauch 2x verpfl.; 60/100  
 Syringa vulgaris, *Flieder*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150 und Sorten  
 Viburnum lantana, *Wolliger Schneeball*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

### 7.2 Einzelpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Planeintrag sind anzupflanzen:

(AQ) Acer platanoides "Emerald Queen" (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14  
 (PP) Prunus avium Plena" (*Wildkirsche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14  
 (Tc) Tilia cordata (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14  
 (TG) Tilia cordata "Greenspire" (*Stadt-Linde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14  
 (TP) Tilia "Pallida" (*Kaiserlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

#### **(Ob)** Obst - Hochstamm

Stammhöhe jeweils 160-180 cm  
 oder wahlweise

Pyrus communis (*Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl., 12/14  
 Pyrus communis "Beech Hill" (*Wild-Birne*); HST, 3 x verpfl., 12/14  
 Sorbus domestica, *Speierling*; Heister, 2 x verpfl., 125-150

Die festgelegten Baumstandorte können ggf. um bis zu 2,0 m verlegt werden.

## 8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein.

Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden. Evtl. notwendige Leitungsverlegungen gehen voll zu Lasten der Bauherrschaft.

**9. Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszu- und ausfahrten werden im Planteil nicht festgesetzt.

Die festgesetzten Baumstandorte können gegebenenfalls bis 2,0 m verändert werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 74 Landesbauordnung

**10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

**11. Dachform und Dachneigung**

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Dachfarbe rot. Garagen und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig; die Dachneigung der Aufbauten hat mind. 20 Grad zu betragen. Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**12. Niederspannungsleitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

**13. Außenantennen**

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

**14. Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

**15. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände unterliegen der Kenntnissgabe.

**16. Einfriedigungen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern sind generell unzulässig.

**17. Zahl der Stellplätze**

Auf dem Baugrundstück sind bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze herzustellen.

**18. Garagenvorplätze**

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Rassenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.