

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO]

WA 1:

+

WA 3

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1. bis 5. sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

~~WA 2:~~

~~Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Anlagen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1. bis 5. sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).~~

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, ergibt sich für jedes Baugebiet aus den eingetragenen GRZ in der jeweiligen Nutzungsschablone. Überschreitungen der Grundflächenzahl für Nebenanlagen sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Höhenfestlegungen

EFH

Erdgeschossfußbodenhöhe der nördlichen Gebäudezugänge über der festgelegten öffentlichen Erschließungsfläche gemäß Planeintrag. Sie liegt 0,5 m über der Gradienten (Höhe) der Erschließungsfläche (Straße).

TH

Maximale Traufhöhe in Meter über EFH. Die Angabe bezieht sich auf die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut, sie beträgt im Gebiet WA 1 max. 6,00 m, im Gebiet WA 2 max. 8,35 m und im WA 3 max. 6,00 m (s. Schemaschnitte).

FH

Maximale Firsthöhe in Meter über EFH. Die Angabe bezieht sich auf die Oberkante Dachhaut, sie beträgt im Gebiet WA 1 und WA 3 max. 8,50 m, im Gebiet WA 2 max. 11,50 m.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 (1) BauGB]

Im Gebiet WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen auf 20 Wohneinheiten begrenzt. Auch im Fall einer Grundstücksteilung darf diese Gesamtzahl nicht überschritten werden. Im Gebiet WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt.

4. Mindestmaße für die Breite von Wohnbaugrundstücken [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]

GrB > 5,5 m

In der mit „GrB > 5,5 m“ gekennzeichneten Gebieten ist im Falle der Realteilung die Mindestbreite der einzelnen Reihenhausgrundstücke auf 5,50 m festgelegt.

GrB > 7,5 m

In den mit „Grb > 7,5 m“ gekennzeichneten Gebieten ist im Falle der Realteilung die Mindestbreite der einzelnen Reihenhausgrundstücke auf 7,50 m festgelegt.

Bei Reihenhausgrundstücken beziehen sich die festgesetzten Mindestbreiten nur auf die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teilbereich des Baugrundstücks ohne Berücksichtigung der seitlichen Abstandsflächen.

5. Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

[§ 9 (1) Nr. 4. und 22. BauGB i. V. m. §§ 23 (5) u. 21a BauNVO sowie §§ 37 u. 74 LBO]

Zahl der notwendigen Stellplätze

Soweit im folgenden nicht anders festgesetzt, richtet sich die Zahl der gem. § 37 LBO nachzuweisenden Stellplätze („notwendige Stellplätze“) nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums vom 16.04.1996 über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

Örtliche Bauvorschriften zur Zahl der notwendigen Stellplätze

WA 1: Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngrundstück/
Wohngebäude 2 Stellplätze nachzuweisen.

~~WA 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze zu
errichten.~~

WA 3: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

St 1 In den mit „St 1“ gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen, Carports
und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder
in der jeweils dafür ausgewiesenen Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

~~St 2 In dem mit „St 2“ gekennzeichneten Gebiet sind Stellplätze ausschließlich
in Tiefgaragen zulässig. Die Einfahrt ist nur von dem im Süden liegenden
Abschnitt der Goldäckerstraße zulässig (s. Planeintrag).~~

5.1 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

WA 3:

a) Garagen sind, unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen und der Bestimmungen unter Ziffer II Nr. 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	2,0 m
Überdachte Stellplätze/ Carports	0,5 m

b) Überdachte Stellplätze sind Stellplätze i. S. v. lit. c) in Form eines Bauwerkes aus Pfosten mit Dach. Überdachte Stellplätze sind, unter der Beachtung der Bestimmungen unter Ziffer II Nr. 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Straße angeordnet werden; ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m ist einzuhalten. Ein Tor ist nicht zulässig. Maximal eine Seitenverkleidung ist zulässig.

c) Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Sie sind im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Bei Parkplätzen ist je 3 Stellplätzen ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die gemäß GaVO (Garagenverordnung) empfohlenen Einfahrtradien in Garagen, Carports bzw. Stellplätzen müssen unter Beachtung der festgesetzten Verkehrsfläche gewährleistet sein.

6. Nebenanlagen [§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO]

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude i. S. von § 2 (2) LBO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 20 m³ Rauminhalt zulässig und in Höhe, Kubator, Dachform/ Dachneigung und Materialien einander anzugleichen.

7. Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 10 u. 20 BauGB, § 9 (1) und § 74 (1) u. (3) LBO, § 8a BNatSchG]

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht für zulässige Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr. 11). Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem festgelegten Geländeverlauf sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe vom max. 0,80 m zulässig.

Gestaltung der privaten Erschließungs-, Stellplatz- und Terrassenflächen
Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die Terrassen sowie die privaten Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem und begrünbarem Belag (z. B. Schotterrasen, Kiesdecken, Rasenpflaster) herzustellen. Tiefgaragen im Gebiet WA 2 müssen in den Bereichen außerhalb des Gebäudes, die nicht als Terrassen genutzt werden, mit einer Erdüberdeckung vom mindestens 30 cm versehen und begrünt werden. Bereiche der Tiefgarage, die sich außerhalb des Gebäudes aus dem Gelände herausheben, müssen durch eine entsprechende Geländemodellierung angeschüttet und eingegrünt werden.

8. Gebäudegestaltung [§ 74 (1) LBO]

Innerhalb einer Hausgruppe oder eines Doppelhauspaares sind die Dachformen und Dachneigungen einander anzugleichen. Die Trauf- und Firsthöhe eines Doppelhauspaares sind auf eine einheitliche Höhe zu setzen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

Als Dachform für Garagen, Carports und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind Flachdächer mit einer Dachneigung vom max. 5° zulässig.

Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung gem. § 2 (9) LBO sind im Gebiet WA 2 nur innerhalb der Erdgeschosszone und nur dann zulässig, wenn sie mit der Nutzung des Gebäudes oder des Grundstückes, an bzw. auf dem sie angebracht sind, in einem Zusammenhang stehen. Im Gebiet WA 1 sind Anlagen der Außenwerbung gem. § 2 (9) LBO unzulässig.

Gestaltung und Begrünung von Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Gehölzhecke sowie als transparente Holz- oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken/ Sträucher jeweils gemäß Pflanzenliste C auszuführen. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,10 m. Soweit Zäune errichtet werden, sollen diese einen Bodenabstand von mindestens 0,1 m einhalten. Sie müssen innerhalb einer Reihenhausgruppe oder eines Doppelhauspaares gestalterisch einander angeglichen werden.

Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung (Gebiet WA 1) ist auf der straßenabgewandten Gartenseite entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ein Sichtschutz von max. 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

Kindergarten Plieninger Straße und Treffpunkt „Alter Sportplatz“

Zusätzlich wird für eine Erweiterung des Kindergartens Plieninger Straße ein Baufenster ausgewiesen. Für den Treffpunkt „Alter Sportplatz“ wird als Ersatz für das bestehende Vereinsheim „Circolo“ ein Baufenster im B-Plan vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Es ist vorgesehen, durch Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes einen Bolzplatz und einen Mehrgenerationenspielplatz zu schaffen.

Mehrgenerationenspielplatz

Begegnungsstätte für alle Generationen

Ein Mehrgenerationenspielplatz bietet Spiel und Sport für Jung und Alt, er führt die Generationen zusammen. Seine Anlage trägt demografischen Wandel Rechnung und erhöht Familienfreundlichkeit wie Freizeitwert der Gemeinde

Ein Mehrgenerationenspielplatz beinhaltet auch die Möglichkeit, spezielle Angebote für Kinder und Jugendliche bzw. Erwachsene aller Altersklassen, wie z.B. einen Unterstand, aufzustellen.

Private Grünflächen

Diese Fläche soll den Eigentümern der Reihenhausbauung, die sich an die Grünfläche anschließt, übertragen werden.

9. Festsetzungen zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen

[§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB, § 74 (3) Nr. 2 LBO, § 8a BNatSchG]

Ableitung von Niederschlagswasser in Retentions- und Versickerungsanlagen.

Das von den Dächern abzuleitende Wasser der mit „ANI“ bezeichneten Flächen ist in das öffentliche Entwässerungssystem des Grünraumes über offene Gräben oder unterirdischen Rigolen einzuleiten. Dabei ist von jedem Grundstück ein Anschluss an dieses Entwässerungssystem herzustellen.

Auf den privaten Grundstücken sind je 100 m² nicht begrünter Fläche mindestens 1 m³ Wasserspeichervolumen nachzuweisen. Möglich sind Zisternen, Sumpfbeete, Absatzteiche, Versickerungsschächte mit Schlammfang, Einstaudächer, und dgl....

10. Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

Technischen Vorkehrungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglG) sind zu treffen. Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom November 1989 maßgebend.

11. Erhaltung von Gehölzen, Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB]

Erhalt von Gehölzen

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Gehölzen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Darüber hinaus sind alle anderen vorhandenen Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 60 cm (gemessen von 1,0 m über dem Boden) zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern.

Vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Die DIN 18 920 ist anzuwenden.

Anpflanzung von Bäumen

Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Karlstraße und im Bereich öffentlicher Grünflächen ist die Pflanzliste A (großkronige Bäume I. Ordnung) anzuwenden, ansonsten gelten die Pflanzlisten A und B (groß-, mittel oder kleinkronige Bäume).

Die empfohlenen Straucharten sind der Pflanzliste C zu entnehmen.

Grundstücke ohne zeichnerische Festsetzung eines Baumstandortes sind mit mind. einem Baum zu bepflanzen, der dauerhaft zu unterhalten ist. Es werden Bäume der Pflanzlisten A und B empfohlen, die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften sind zu beachten. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Die Pflanzstandorte für Pflanzbindungen (anzupflanzende Bäume) können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Fassadenbegrünung

Die Giebelseiten von Wohngebäuden sind mit dauerhaften Kletterpflanzen (Selbstklimmer, Windepflanzen, Spreizklimmer oder Spaliiergehölze) zu begrünen.

Frei stehende oder angebaute Garagen sowie Carports sind mit mind. 2 Kletterpflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Wohngebäuden, Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung, durchwurzelbare Stärke des Substrats mindestens 8 cm, oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

12. Festsetzungen zum Schutz des Bodens

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 74 (3) LBO, § 8a BNatSchG]

Im Bebauungsplan ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Dies dient dem Massenausgleich des Geländes.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszuarbeiten, zu sichern und, soweit für einen Massenausgleich oder für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufzubringen. Im Bereich der Auftragstelen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Die Hinweise im Untersuchungsbericht zu den Kernbohrungen und Sondierungen sind zu beachten.

Die Ausbauhöhen der Erschließungsanlagen sind so zu wählen, dass innerhalb der jeweiligen Bau- und Erschließungsabschnitte ein weitestgehender Massenausgleich erreicht wird. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind die Ausbauhöhen dem ehemaligen natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Für den auf dem Grundstück anfallenden Erdaushub ist vom Bauherrn und der Gemeinde Steinenbronn ein Konzept für eine ökologisch verträgliche Beseitigung vorzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus keine nicht zu überbauende oder nicht zu befestigende Grundstücksflächen von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

13. Öffentliche Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB/ i. V. m. § 74 (1) LBO

Öffentliche Verkehrsflächen mit Ausnahme der Fahrbahnflächen in der Karlstraße, der Ludwigstraße und der Goldäckerstraße sind mit einem hohen Anteil von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. offenfugiges Pflaster, Kies-/ Schotterdecke, Schotterrasen) zu befestigen.

Hinweise

Bauschutzbereich

Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die in diesem Gebiet festgesetzten Bezugshöhen nach § 12 LuftVG werden durch das Vorhaben überschritten. Aus flugsicherungsrechtlichen Gründen besteht jedoch gegen den Bebauungsplan mit Gebäudehöhen (einschl. Aufbauten, Schornsteine, Antennen ect.) von max. 482,00 m über NN keine Einwendungen. Sonderbauten (Funkmasten usw.) sowie Bäume und eventuell zum Einsatz kommenden Kräne, deren Höhen 482,00 m, ü. NN überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. einer luftrechtlichen Genehmigung nach § 15 LuftVG

Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart (vgl. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs vom 21.11.1975, BGBl. IS. 2891). Es liegt -außerdem unter der wesentlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt einem fluglärmbedingten Dauerschallspiegel von ca. 69 dB(a) bis 69,5 dB(a) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl. v. 30.09.1993, S 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden damit überheblich überschritten.

Es wird für die „Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums, des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart“ vom 20. November 2007 (veröffentlicht im GABl. 2007, S. 668) hin. Dieser Bauleitplanerlass basiert auf der neuen DIN 45643, wobei diese den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand über die medizinischen und sozialen Wirkungen des Fluglärms auf dem Menschen berücksichtigt. Die Heranziehung der neuen DIN 45643 bei der Bauleitplanung ist deshalb geboten, weil die Entscheidung über die künftige bauliche Nutzung von Grundstücken, die von Fluglärmimmissionen betroffen sind, auf der Grundlage des neusten Erkenntnisstandes über die Wirkung des Fluglärms auf den Menschen getroffen werden muss.

Innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs von 1975 war und ist Wohnbebauung nur zulässig, wenn der Bauherr sicherstellt, dass der bauliche Schallschutz der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 11. April 1974 genügt. Danach ist durch entsprechende Nachweise sicherzustellen, dass das Bewertete Bauschalldämmmaß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen in der Schutzzone 2 mindesten 45 dB beträgt. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Bauschalldämmmaße ist durch bauphysikalische Nachweise im Zuge von Bauanträgen nachzuweisen. Bei der Bauausführung ist durch entsprechende Bauüberwachung sicherzustellen, dass der erforderliche Schallschutz durch Verwendung geeigneter Baumaterialien und fachgerechter Ausführung erreicht wird. Bei der Prüfung der Bauanträge ist Einhaltung der Vorschriften zu beachten.

Nach dem novellierten Fluglärmenschutzgesetz ist zur Gewährleistung ausreichenden Schutzes vor nächtlichen Fluglärmbeeinträchtigungen innerhalb einer festzusetzenden Nachschutzzone besonderer baulicher Schallschutz erforderlich. Wenn die Festlegung einer Nachschutzzone mit Neufestsetzung des Lärmschutzbereiches erfolgt, ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplangebiet „Petersäcker II“ innerhalb des Gebiets liegt, wo besondere Vorkehrungen zur Vermeidung nächtlicher Beeinträchtigungen durch Fluglärm nach den Vorschriften des novellierten Fluglärmgesetzes von 2007 erforderlich sind. Die 2.

Fluglärmenschutzverordnung zum novellierten Fluglärmenschutzgesetz vom 08.09.2009 schreibt für Schlafräume von Gebäuden, die innerhalb der Nachschutzzone liegen, den Einbau so genannter Schalldämmlüfter vor, damit dort, wo Schlafräumfenster aus Schallschutzgründen geschlossen bleiben müssen, eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet werden kann.

Gartengestaltung

Für die Gartengestaltung werden heimische, standortgerechte Gehölzarten der Pflanzenlisten A, B und C empfohlen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölzarten sind von geringer ökologischer Wertigkeit und passen nicht in das natürlich vorhandene Landschaftsbild. Sie sollten deshalb nicht verwendet werden.

Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Energieversorgung

Im Hinblick auf Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien wird empfohlen, den Einbau von holzhackschnitzelbefeuerten Heizanlagen zur Energie- und Wärmeversorgung der Gebäude zu prüfen.

Die Erschließung mit Erdgas ist geplant. Die Nutzung emissionsarmer Energien wird empfohlen.

Der Bau von Anlagen zur passiven und aktiven Sonnenenergienutzung sowie die Anwendung von Brennwertechnik bei Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung werden empfohlen.

Baumaterialien und Bauausführung

Planung und Ausführung der Gebäude sind nach Gesichtspunkten der Ökologie und der Energieeinsparung zu optimieren. Geringere Wärmebedarfswerte als in der Wärmeschutzverordnung festgelegt sind anzustreben.

Es sollen baubiologisch unbedenkliche, wieder verwertbare Baustoffe verwendet werden. Bei Holzbauteilen sollen ausschließlich heimische Holzarten Verwendung finden

Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen der mit „St 1“ bezeichneten Gebiete sollen ein Bestandteil der jeweiligen Reihenhausgrundstücke sein. Sie dürfen nicht getrennt veräußert werden, damit die Flächen für die notwendigen Stellplätze gesichert bleiben. Hier erfolgt eine privatrechtliche Regelung. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollen von den Eigentümern gemeinsam sowie einheitlich in Größe, Material und Dachform hergestellt und bepflanzt werden.

Wasserwirtschaft

1. Versickerungsanlagen sind so herzustellen, dass immer eine Filterwirkung über eine mindestens 30 cm starke Bodenschicht erfolgt.
2. Um eine nachhaltige Rückhaltung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist die Dachbegrünung auf eine mind. 12 cm. starke Substratschicht auszulegen.
3. Das Niederschlagsabflusssystem ist auf ein 5-jähriges Ereignis auszulegen. Zisternen, Sumpfbeete o.ä. bleiben dabei unberücksichtigt.

Bodenschutz

Maßnahmenziel: Begrenzung der Bodenverdichtung, Schutz der Erhaltung der Filter- und Pufferwirkung von Böden für Schadstoffe, verzögerter Oberflächenabfluss.

Pflanzenliste

Die im Planungsgebiet zu verwendenden Gehölze sollten auf die potentielle natürliche Vegetation abgestimmt werden. Natürlicherweise wäre der Hainsimsen-Buchewald verbreitet.

Pflanzenliste A: Heimische und standortgerechte Baumarten 1. Ordnung

Bergahorn
Bergulme
Rotbuche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche

Acer pseudoplatanus
Ulmus glabra
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur

Außerdem zugelassen

Winterlinde
Sommerlinde
Rosskastanie
Walnuß

Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Aesculus hippocastanum
Castanea sativa

Pflanzenliste B: Heimische und standortgerechte Baumarten 2. Ordnung

Feldahorn
Hängebirke
Hainbuche
Vogelbeere
Vogelkirsche
Eisbeerbaum
Speierling

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Sorbus torminalis
Sorbus domestica

Außerdem zugelassen:

Mostbirnen
Tafelobst-Hochstämme

Pflanzenliste C: Heimische standortgerechte Straucharten

Hartriegel

Haselnuss

Eingrifflicher Weißdorn

Zweigrifflicher Weißdorn

Gekrümmter Weißdorn

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Roter Holunder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Einheimische Wildrosenarten wie

Comus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monógyne

Crataegus leavigata

Crataegus curviépala

Euonymus europaeus

Lonicera nigra

Prunus spinosa

Sambucus racemosa

Vibumum lantana

Vibumum opulus

Rosa arvensis, *Rosa canina*

Stand 17.11.2009