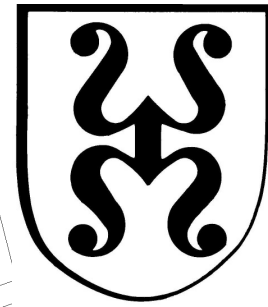
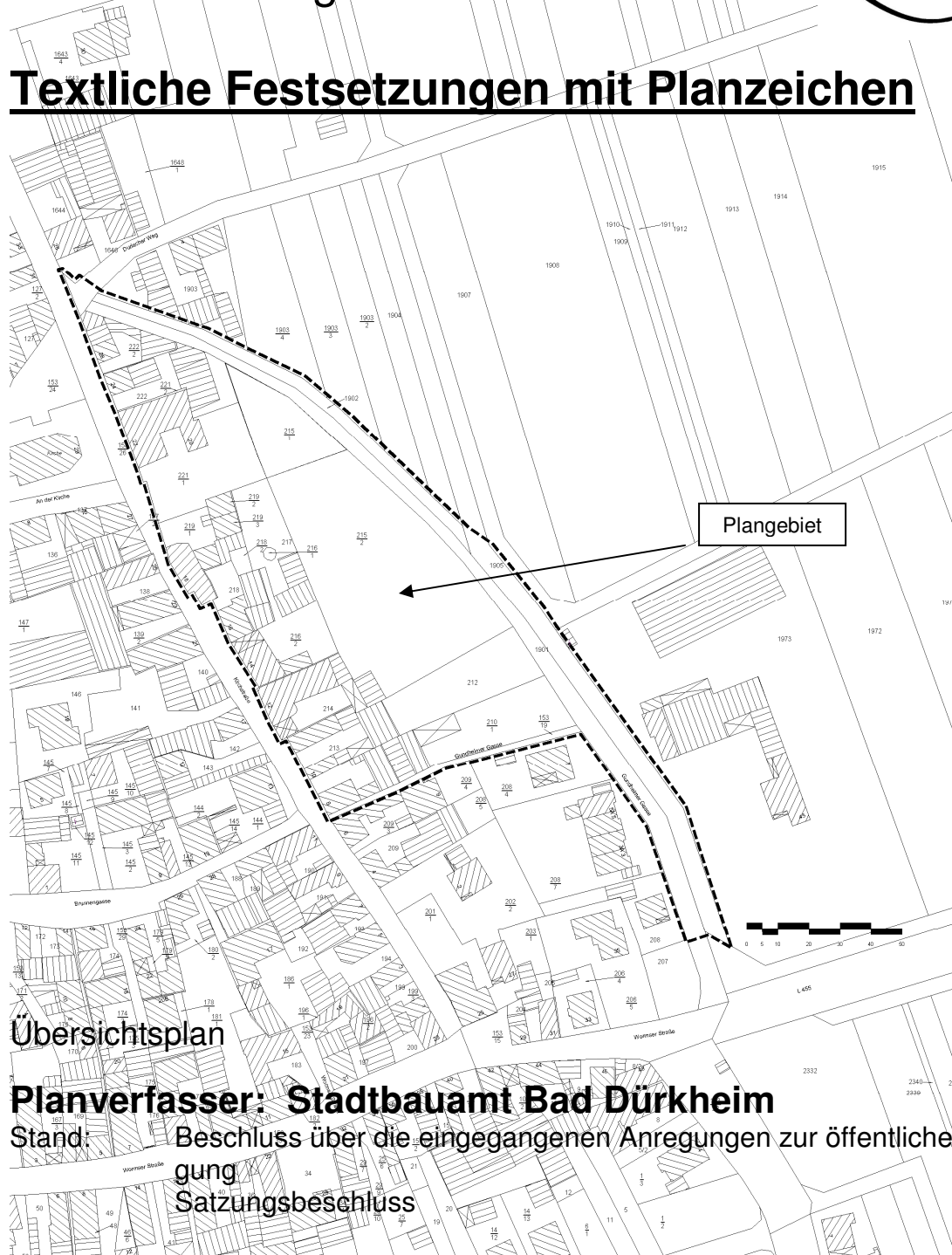


Stadt Bad Dürkheim



Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“ im Stadtteil Ungstein

Textliche Festsetzungen mit Planzeichen



Übersichtsplan

Planverfasser: Stadtbauamt Bad Dürkheim

Stand: Beschluss über die eingegangenen Anregungen zur öffentlichen Auslegung
Satzungsbeschluss

Bebauungsplan „Gundheimer Gasse“

Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-7 BauGB)

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

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

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

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 % überschritten werden.

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die GFZ anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

WH / FH minimal und maximal zulässige Wand-, First- und Fertigfußbodenhöhen
FFB (§ 18 BauNVO)
Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, ist die Höhe der anbaufähigen Straße an der Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade (siehe Abb. 1).
Wandhöhen sind als Schnittpunkt der äußeren aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Dachhaut zu messen. Bei Versprüngen in der Fassade können bis zu einem Drittel der Fassadenbreite auch Wandhöhen bis zu 6,5 m zugelassen werden.
Als Firsthöhe gilt die Oberkante des Firstabschlusses.
Die unteren Abschlüsse der Dachüberstände einschließlich Regenrinne o.ä. von Straßenrandgebäuden müssen eine Mindesthöhe von 3,0 m haben. Dies gilt auch für den Anbau an die private Erschließungsfläche.

Die Höhe der unteren Abschlüsse der Dachüberstände einschließlich Regenrinne der bestehenden Straßenrandgebäude an der B271 (Kirchstraße) darf auch bei Umbaumaßnahmen nicht reduziert werden.

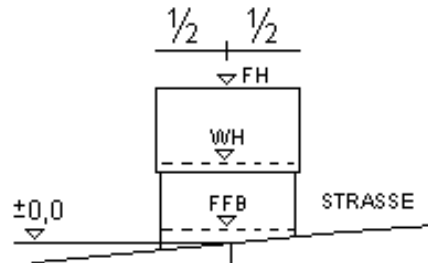


Abbildung 1: Bezugspunkt zur Gebäudehöhenormittlung

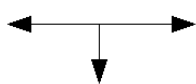
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§22-23 BauNVO, sowie §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- - - - - **Baugrenze**
Die Überschreitung der Baugrenze ist mit der Hälfte des jeweiligen Dachüberstandes zulässig. Vordächer dürfen die Baugrenze um maximal 1,5 m bei einer Breite von maximal 2,0 m überschreiten. Dies gilt nicht, wenn die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, oder das Vordach bei Ausnutzung der Überschreitung in den Straßenraum ragen würde.

- - - - - **Baulinie**
Der Umfang der verpflichtenden Bebauung an den Baulinien ist über die Festlegung der Bauweise geregelt. Eine Überschreitung der Baulinie mit Vordächern ist nicht zulässig.



Umgrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bzw. Baulinien



Haupt- und Nebenfirstrichtung. Bei der Stellung baulicher Anlagen ist die angegebene Hauptfirstrichtung einzuhalten. Nebenfirstriche sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung anzuordnen.

- a **Abweichende Bauweise a**
Gemäß Planeintrag gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise **a1** sind die rückwärtigen Gebäudeteile in einseitiger Grenzbebauung, die vorderen Gebäudeteile mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind die vorderen Gebäudeteile auf einer Mindestbreite von 3,0 m auf der ausgewiesenen Baulinie zu errichten. Außerhalb dieser Zone sind Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

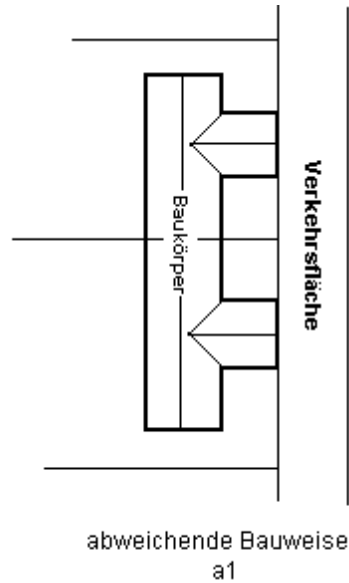


Abbildung 2: abweichende Bauweise a1

In der abweichenden Bauweise **a2** sind die Gebäude mit einer Seite teilweise auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

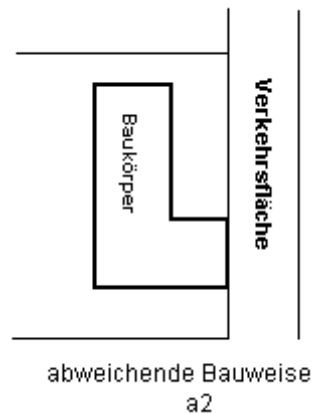


Abbildung 3: abweichende Bauweise a2

- o offene Bauweise o
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

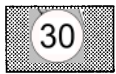
4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen ist als Höchstzahl in der Nutzungsschablone geregelt.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche, Sonderregelung Zone 30

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist durch geeignete Einbauten und Markierungen sicherzustellen, dass eine maximale Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h eingehalten wird.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

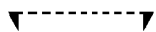
Zweckbestimmung:



öffentlicher Parkplatz

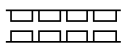


Fußgängerbereich



Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nicht vermaßte Einfahrtsbereiche sind bereits vorhanden. Sie dürfen in ihrer Breite nicht vergrößert werden.



GFLR

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (private Erschließungsfläche).

Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Entsorgungsbetriebe sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Medienträger und deren Beauftragten zu belasten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

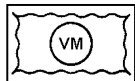
Für sämtliche Bepflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten gemäß Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Pro angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum bevorzugt gemäß Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

7. Zuordnung von externen Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Baugrundstücken im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 3 wird der externe Ausgleich zu 30 %, der Nutzungsschablone 2 zu 12 %, der internen Erschließungsfläche zu 12 % und der Gundheimer Gasse zu 46 % gemäß der jeweils zulässigen Versiegelung zugeordnet.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

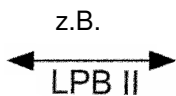


Flächen für die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke.

Auf den, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen soll das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der privaten Grundstücke über die belebte Bodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf in das Entwässerungssystem ist zulässig.

Im Bereich der Bestandsbebauung kann die bestehende Entwässerungssituation beibehalten werden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



In den Flächen der Baufenster mit einer Überschreitung des Orientierungswerts von 50 dB(A) in der Nacht (s. Planzeichnung) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als 50 dB(A) beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als 50 dB(A) beträgt.

Für bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelten die Lärmpegelbereiche als Hinweis für die Bauherren bei Änderungen und Umbaumaßnahmen an den betroffenen Gebäuden. Eine davon unabhängige Umsetzung wird nicht gefordert.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Privatgrundstücken Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. Stützmauern zu dulden, ohne dass diese in der Planzeichnung dargestellt werden.

Für Straßenborde erforderliche Rückenstützen sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von 0,6 m unentgeltlich zu dulden.

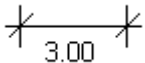
11. Maße und sonstige Planzeichen



Geltungsbereichsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



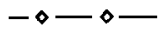
Maßangaben



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz für den Tag der Abholung anzulegen und dauerhaft zu sichern.

Nachrichtliche Übernahmen



Unterirdische Leitungen

SFG

Saarferngas-Hochdruckleitung

Im Bereich der Gundheimer Gasse verläuft eine Gashochdruckleitung der Saar Ferngas AG. Die „Anweisung zum Schutz unterirdisch verlegter Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas Aktiengesellschaft“ ist zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform / Dachneigung

Als Sonderform der, in der Nutzungsschablone festgesetzten Satteldächer sind auch aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Dächer sind beiderseits gleichgeneigt auszuführen.

Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen wie z.B. Vordächer nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten

Gaube sind als Sattel-, Schlepp- oder Krüppelwalmdachgauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Art Gaube zulässig.

Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen nicht über mehrere Dachgeschosse ragen.

Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoss im Dach, sind deren Unterkanten auf einer Höhe anzuordnen.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit nichtglänzenden rot- bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Anteil von maximal 70 % der jeweiligen Gebäudedachfläche zulässig. Schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer, sowie Eindeckungen aus Wellmaterial sind ausgeschlossen.

Dachüberstände

Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 0,3 m und darf höchstens 0,7 m betragen (Ausnahme: Verglasungen, die von der Wand in die Dachflächen übergehen). Er wird gemessen als rechtwinkliger Abstand zwischen der Außenhaut der Wand und dem äußeren Abschluss der Dacheindeckung.

Ortgänge dürfen einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Mauer von 0,3 m nicht überschreiten.

Dachüberstände in den Straßenraum sind als Sondernutzung gem. § 41 LStrG zulässig (siehe dazu auch Festsetzungen zu den Wandhöhen).

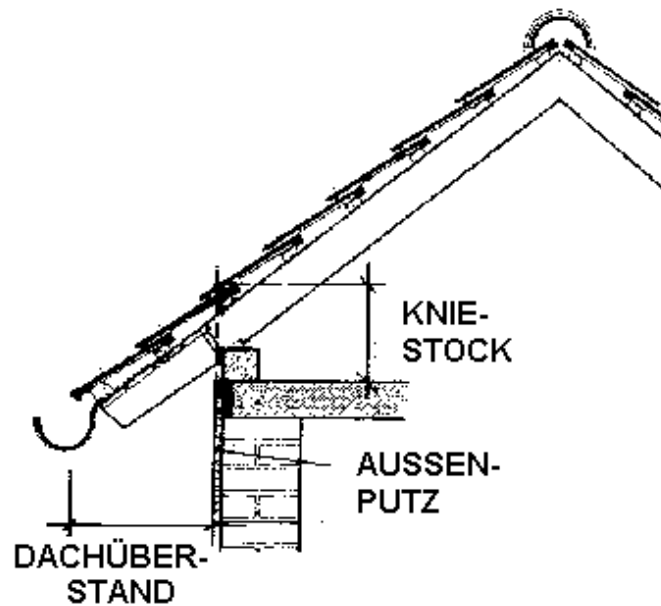


Abbildung 4:
Darstellung der Maßermittlung von Dachüberstand und Kniestock

Kniestock

Im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe darf die Höhe des Kniestockes, senkrecht gemessen an der Außenwand, von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dacheindeckung, höchstens 1,2 m betragen. Bei Versprünge in der Fassade können bis zu einem Drittel der Fassadenbreite (bei Anwendung der Regelung zur Wandhöhe) größere Kniestockhöhen zugelassen werden.

Fassadenmaterialien und -farben

Fassaden sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk in Sandstein auszuführen. Bei Putzfassaden sind grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze nicht zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen, Marmorplatten, Spaltriemen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

Glasierte oder sonstige glänzende Materialien sind auch als Teilverkleidungen unzulässig. Helle Holzverschalungen sind an untergeordneten Gebäudeteilen, Dachüberständen und an Nebengebäuden erlaubt.

Glasfassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an Gebäuden zulässig. Sie müssen auf die Einrichtung selbst hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sein. Ihre Orientierung zum Außenbereich ist unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage bis maximal 1 m² Größe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

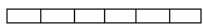
13. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen sind als Hecken, Holzzäune oder beidseitig bewachsene Flechtzäune zulässig. Darüber hinaus dürfen als Einfriedungen auch Mauern als Sockel oder selbständige Mauern in Sandstein- oder Putzausführung errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Terrassen dürfen bei aneinander gebauten Häusern an der gemeinsamen Grenze auch massive, verputzte Mauerscheiben bis zu einer mittleren Höhe von 2,0 m bei einer Länge von bis zu 4,0 m ab Gebäudekante errichtet werden.

Mülltonnenstandplätze sind straßenseitig in die Einfriedungen zu integrieren und der direkten Sicht von der Straße zu entziehen.

14. Erhaltung der Sandsteinmauer



Die auf der Westseite der Gundheimer Gasse gelegene Sandsteinmauer ist dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung ist nur an den, in der Planzeichnung als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Stellen in der vorgegebenen Breite zulässig.

15. Ausführung von Stellplätzen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die privaten Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

16. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

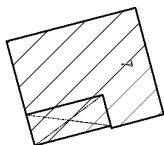
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

17. zeichnerische Darstellungen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude

z.B. 216 Flurstücksnummer

18. Textliche Hinweise

Baugrund: Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Auf die DIN 1054 wird verwiesen.

Niederschlagswasser: Ergänzend zu den Festsetzungen über die Versickerung von Niederschlagswasser soll anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung eingesetzt werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an die Versickerungsmulde ist vorzusehen.

Denkmalschutz: Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sind zu beachten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer fordert die Beachtung der folgenden Auflagen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer zu **gegebener Zeit rechtzeitig** den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVB1. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bauausführung: Aufgrund der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, die Keller gegen drückendes Wasser abzdichten.

Mutterboden: Auf den Schutz des Mutterbodens bei jedweder Bautätigkeit wird hingewiesen (§ 202 BauGB).

Mülltonnenstandplätze: Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen über die Festsetzung Nr. 13 hinaus an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

Verkehrslandeplatz: Das Plangebiet liegt innerhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Bad Dürkheim. Durch den an- und abfliegenden Verkehr kann es zu Lärmemissionen kommen.

Die Horizontalfläche des Flugplatzes Bad Dürkheim erstreckt sich über das Plangebiet. Die NFL I 327/01 „Richtlinie für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

„Gundheimer Gasse“

Landesbauordnung (**LBauO**) Rheinland-Pfalz vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)"

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

Pflanzenauswahlliste

Zur Anlage von Pflanzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend die in der folgenden Liste aufgeführten Pflanzen zu wählen.

Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14).

Großkronig:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus glabra	Bergulme
Mittelkronig:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Hochstamm-Obstbäume	Alte, landschaftstypische Sorten
Kleinkronig:	Acer platanoides „globosum“	Kugelahorn
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher und Heister für Hecken auf den privaten Freiflächen und Verkehrsgrün (mind. 2 x verpflanzte Sträucher (vS) bzw. mind. 2 x verpflanzte Heister (Hei)).

Acer campestre	Feldahorn (Hei)
Carpinus betulus	Hainbuche (Hei)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (vS)
Corylus avellana	Hasel (vS)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (vS)
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn (vS)
Malus sylvestris	Wildapfel (vS)
Prunus avium	Vogelkirsche (Hei)
Prunus spinosa	Schlehe (vS)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne (vS)
Rosa canina	Hundsrose (vS)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (vS)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (vS)

Nutzungsschablonen

	1	2	3
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	MD
Grundflächenzahl GRZ	GRZ = 0.3	GRZ = 0.4	GRZ = 0.3
Geschossflächenzahl GFZ	GFZ = 0.7	GFZ = 0.9	GFZ = 0.7
Bauweise	abweichend a2	abweichend a1	abweichend a1
Wandhöhe	WH max. 4.75 m	WH max. 4.75 m	WH max. 4.75 m
Firsthöhe	FH max. 9.75 m	FH max. 9.75 m	FH max. 9.75 m
Fertigfußboden-Höhe	FFB max. 0.8 m	FFB max. 0.8 m	FFB max. 0.8 m
Zahl der Wohnungen	2/ Gebäude	2/ Gebäude	2/ Gebäude
Dachform Hauptbaukörper	Satteldach Krüppel- walmdach	Satteldach Krüppel- walmdach	Satteldach Krüppel- walmdach
Dachform Garagen und Nebenanlagen	Satteldach	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	40°- 45° Garagen und Nebenanlagen mindestens 25°	40°- 45° Garagen und Nebenanlagen mindestens 25°	40°- 45° Garagen und Nebenanlagen mindestens 25°

	4	5	6
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	MD
Grundflächenzahl GRZ	GRZ = 0.6	GRZ = 0.3	GRZ = 0.6
Geschossflächenzahl GFZ	GFZ = 0.9	GFZ = 0.6	GFZ = 0.9
Bauweise	-	offen	-
Wandhöhe	WH max. 5.50 m	WH max. 5.50 m	WH max. 6.00 m
Firsthöhe	FH max. 9.75 m	FH max. 9.75 m	FH max. 10.00 m
Fertigfußboden-Höhe	FFB max. 0.8 m	FFB max. 0.8 m	FFB max. 0.8 m
Zahl der Wohnungen	-	2/ Gebäude	2/ Gebäude
Dachform Hauptbaukörper	Satteldach Krüppel- walmdach	Satteldach Krüppel- walmdach	Satteldach
Dachform Garagen und Nebenanlagen	Satteldach Flachdach	Satteldach	Satteldach Flachdach
Dachneigung	40°- 45°	30°- 45° Garagen und Nebenanlagen mindestens 25°	40°- 45°