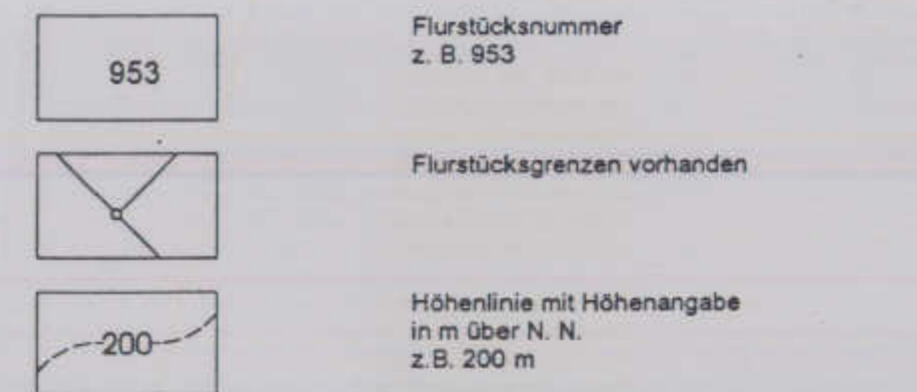
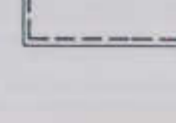
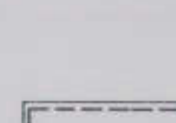
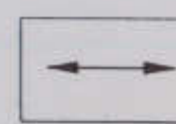
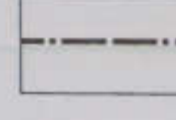
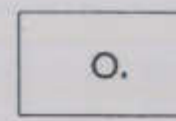
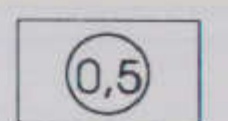


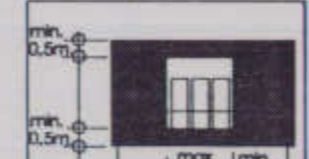
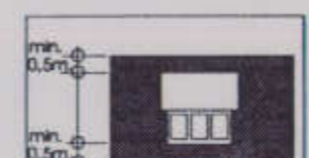
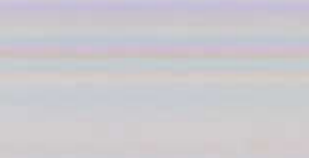
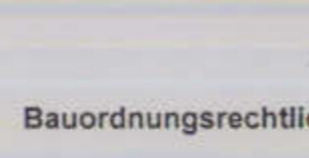
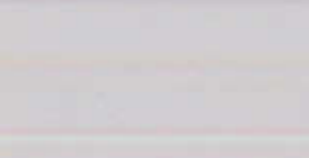
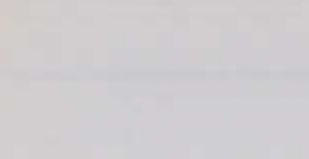
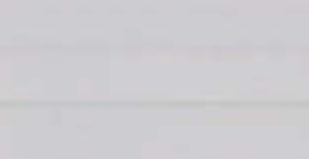
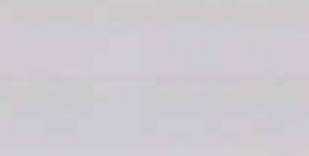
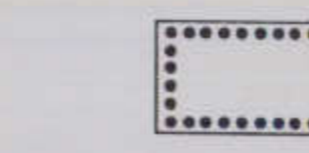
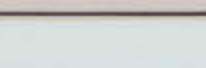
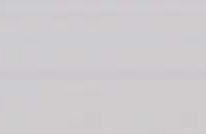
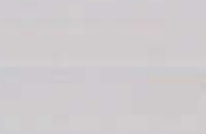
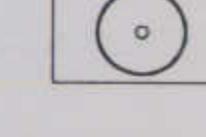
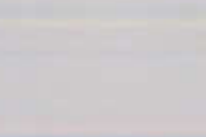
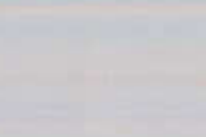
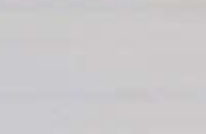
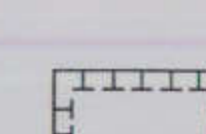
Nachrichtliche Übernahmen



Planungsrechtliche Festsetzungen



3.4 Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. 0,5
3.5 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über die Geschö- und Grundfläche als Höchstwerte festgesetzt...
3.5.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bilden gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschöfläche unberücksichtigt.
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind entsprechend der Eintragungen für die Baugelände nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4.3 Stellung der baulichen Anlagen
4.3.1 Die Hauptfächrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsseite.
4.3.2 Die Hauptfächrichtung entspricht der Baukörperlängs- oder -quersseite und ist frei wählbar.
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.1.1 Soweit die Nutzung des Grundstückes es erfordert, können ausnahmsweise notwendige Stellplätze und Garagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.
5.1.2 Die Stellplatz- und Garagenzufahrtsfläche darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksbreite beanspruchen.
5.1.2 Aufgrund des zum Teil sehr steilen Geländes sind hangintegrierte Garagen zulässig, sofern - andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, - die Überdeckung eine dauerhafte Begrünung ermöglicht und - die Höhenlage zu keiner wesentlichen Veränderung des natürlichen Geländes führt.
5.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5.2.1 Einfahrtbereich
5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Sie dürfen der Eigenart des Baugeländes nicht widersprechen und müssen die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllen.
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Abgrenzung und Differenzierung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse geringfügig abgeändert werden.
6.2.1 Mischverkehrsfläche
6.2.2 Fußweg
6.2.3 Öffentliche Parkierungsfäche
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
7.1 Die für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Bauflächen zu dulden.
Die Flächen sind nicht festgelegt und werden durch die Erfordernisse des Straßenbaus bestimmt.
7.1.1 Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch nachweislich die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.
8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
8.1 Zweckbestimmung: Abfall
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
10.1 Allgemeine Schutzfestsetzungen ohne Plankezeichnung
10.1.1 Bodenverriegelung: Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind vollständig bodenversiegelnde Flächen unzulässig.
10.1.2 Private Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
10.1.3 Gehwege dürfen innerhalb von Grünflächen nur eine wasserbindende Decke erhalten.
10.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächen 1 - 4, Nutzung nach Plan 4 und Texten, im Grundtyp gemähte Flächen mit Gehölzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsflächen nach §§ 8a-c BNatSchG
Ausgleichsfläche 1, Parzelle 179/3 und Teile der Parzellen 173/1, 174/3, 178 und 181
Altes Obstbaumgrundstück, inzwischen beherrscht von heimischen Gehölzen.
Wiederherstellung von Offenlandflächen in Kombination mit Gehölzen; Erhalten der alten Obstbäume sowie ansprechernde Bäume mit einem Stammumfang von über 0,6 m in 1 m Höhe; Auslichten der Baumreihen an der Straßenfront; Ersetzen abgestorbener Obstbaumhochstämme, zweischürige Mahd; Beseitigung von Gehölzwuchs und Ausgleichen der Oberfläche; die Anlage eines minimal befestigten Pfades in Richtung Wald wird der Ortsgemeinde freigestellt.
Ausgleichsfläche 2, Parzelle 98/2, ehemalige Wiese mit Hochstauden und Gebüsch durchsetzt.
Erhaltung der Schwarzerlen am Bach und der beiden Apfelbäume; Wiederherstellung von Talgrünland durch Beseitigen von Gehölzen und Egalisieren der Oberfläche; zweischürige Mahd.
Ausgleichsfläche 3, Parzelle 128/7, Treppen- und Rampenanlage in Hanglage; Ränder gemäht, Aufwertung durch Pflanzung von 8 Hochstämmen, z.B. Apfel, Boskoop.
Ausgleichsfläche 4, Parzelle 134, steiler Hang; dicht mit Gehölzen bewachsen; allmählich Ausschneiden wie Ausgleichsfläche 1, Mahd höchstens mit Sense.
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die vorgesehenen Pflanzstandorte der Einzelbäume sind nicht bindend. Die Gärten der Orientierung und sind mit den jeweiligen Maßnahmenmetern standortdienlich umzusetzen.
11.1.1 Bereich Straßenraum und Gärten
Straßenbäume zur Auswahl:
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Im Straßenraum sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 4,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zulässig.
11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
11.2.1 Es sollen nach Möglichkeit bestehende Gehölze erhalten werden.
11.2.2 Artenliste für Bepflanzungen
Auswahl zusätzlich zu den Straßenbäumen:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus racemosa Traubenholunder
Allgemeine Pflanzfestsetzungen ohne Plankezeichnung
11.3 Allgemein, auch für den Spielplatz, werden die unter 11.1.1 und 11.2.2 genannten Gehölze empfohlen.
Als Solitäre können auch robuste Apfelsorten verwendet werden wie:
Boskoop
Bretacher
Kaiser Wilhelm
Die Bodenvegetation unter den Solitären soll sich von selbst entwickeln und durch Mahd einmal im Jahr gepflegt werden.
11.3.2 Bereich Wohn- und Vorgarten
Empfohlen werden neben den vorher genannten Arten:
heimische Sträucher:
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkrähe
Typische, nicht heimische Blütensträucher sind:
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Buddleia davidii Schmetterlingstrauch
Deutzia Arten und Sorten Malvenstrauch
Kolkwitzie
Philadelphus lemoinei Jasmin
Philadelphus virginialis Sommerjasmin
Spirea Arten und Sorten Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten Flieder
Weigelia Sorten Weigeele
Verboten wird das Anpflanzen von:
Picea Arten und Sorten Fichte
Abies Arten und Sorten Tanne
Chamaecyparis Schweizerzypresse
Arten und Sorten
11.3.3 Mindestbepflanzung der Stellplätze
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Für je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit mindestens 1800 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Pflanzinsel sind mit mindestens 3 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung gelten auch für öffentliche Parkplätze.
11.3.4 Einfriedigungen
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
11.3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
11.3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
11.3.7 Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstückskreisläufigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)
Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, sowie der untergeordneten Baukörper, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, beträgt 30° - 45°.
Flächdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Dachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.
11.3.8 Dachgestaltung
11.3.8.1 Dachgauben
Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauffläge nicht überschreiten. Der First bzw. der Fußpunkt von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst bzw. zur Traufle des Daches einhalten.
Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
11.3.8.2 Dachneigungen
Dachneigungen dürfen eine Länge von 1/2 der Trauffläge nicht überschreiten, sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,50 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.
11.3.9 Bodenverriegelung
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
11.3.10 Antennenanlagen
Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne im Dachraum errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude erstellt werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.
2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.1 Einfriedigungen
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen einzeln und in Kombination zulässig:
a) lebende Hecken
b) Holzzaune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzaune als Staketenzaun)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe
d) Mauerwerk von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 2,00 m Höhe.
Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m überschreiten.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
3.3 Regenwasserückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundrücken gelegene Speicheranlagen (Zisternen) zu führen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muß in seiner Summe mind. 50 l/m² überdachter Grundstücksfläche betragen. Darüber hinaus sind die Speicheranlagen durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt innerhalb von mind. 24 und max. 48 Std. an die Kanalisation abgegeben werden. Im übrigen ist das Wasser für die Gartenbewässerung zu nutzen.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.



11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
11.2.1 Es sollen nach Möglichkeit bestehende Gehölze erhalten werden.
11.2.2 Artenliste für Bepflanzungen
Auswahl zusätzlich zu den Straßenbäumen:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus racemosa Traubenholunder
Allgemeine Pflanzfestsetzungen ohne Plankezeichnung
11.3 Allgemein, auch für den Spielplatz, werden die unter 11.1.1 und 11.2.2 genannten Gehölze empfohlen.
Als Solitäre können auch robuste Apfelsorten verwendet werden wie:
Boskoop
Bretacher
Kaiser Wilhelm
Die Bodenvegetation unter den Solitären soll sich von selbst entwickeln und durch Mahd einmal im Jahr gepflegt werden.
11.3.2 Bereich Wohn- und Vorgarten
Empfohlen werden neben den vorher genannten Arten:
heimische Sträucher:
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkrähe
Typische, nicht heimische Blütensträucher sind:
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Buddleia davidii Schmetterlingstrauch
Deutzia Arten und Sorten Malvenstrauch
Kolkwitzie
Philadelphus lemoinei Jasmin
Philadelphus virginialis Sommerjasmin
Spirea Arten und Sorten Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten Flieder
Weigelia Sorten Weigeele
Verboten wird das Anpflanzen von:
Picea Arten und Sorten Fichte
Abies Arten und Sorten Tanne
Chamaecyparis Schweizerzypresse
Arten und Sorten
11.3.3 Mindestbepflanzung der Stellplätze
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Für je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit mindestens 1800 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Pflanzinsel sind mit mindestens 3 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung gelten auch für öffentliche Parkplätze.
11.3.4 Einfriedigungen
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
11.3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
11.3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
11.3.7 Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstückskreisläufigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)
Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, sowie der untergeordneten Baukörper, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, beträgt 30° - 45°.
Flächdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Dachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.
11.3.8 Dachgestaltung
11.3.8.1 Dachgauben
Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauffläge nicht überschreiten. Der First bzw. der Fußpunkt von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst bzw. zur Traufle des Daches einhalten.
Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
11.3.8.2 Dachneigungen
Dachneigungen dürfen eine Länge von 1/2 der Trauffläge nicht überschreiten, sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,50 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.
11.3.9 Bodenverriegelung
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
11.3.10 Antennenanlagen
Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne im Dachraum errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude erstellt werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.
2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.1 Einfriedigungen
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen einzeln und in Kombination zulässig:
a) lebende Hecken
b) Holzzaune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzaune als Staketenzaun)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe
d) Mauerwerk von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 2,00 m Höhe.
Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m überschreiten.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
3.3 Regenwasserückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundrücken gelegene Speicheranlagen (Zisternen) zu führen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muß in seiner Summe mind. 50 l/m² überdachter Grundstücksfläche betragen. Darüber hinaus sind die Speicheranlagen durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt innerhalb von mind. 24 und max. 48 Std. an die Kanalisation abgegeben werden. Im übrigen ist das Wasser für die Gartenbewässerung zu nutzen.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.

11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
11.2.1 Es sollen nach Möglichkeit bestehende Gehölze erhalten werden.
11.2.2 Artenliste für Bepflanzungen
Auswahl zusätzlich zu den Straßenbäumen:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus racemosa Traubenholunder
Allgemeine Pflanzfestsetzungen ohne Plankezeichnung
11.3 Allgemein, auch für den Spielplatz, werden die unter 11.1.1 und 11.2.2 genannten Gehölze empfohlen.
Als Solitäre können auch robuste Apfelsorten verwendet werden wie:
Boskoop
Bretacher
Kaiser Wilhelm
Die Bodenvegetation unter den Solitären soll sich von selbst entwickeln und durch Mahd einmal im Jahr gepflegt werden.
11.3.2 Bereich Wohn- und Vorgarten
Empfohlen werden neben den vorher genannten Arten:
heimische Sträucher:
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkrähe
Typische, nicht heimische Blütensträucher sind:
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Buddleia davidii Schmetterlingstrauch
Deutzia Arten und Sorten Malvenstrauch
Kolkwitzie
Philadelphus lemoinei Jasmin
Philadelphus virginialis Sommerjasmin
Spirea Arten und Sorten Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten Flieder
Weigelia Sorten Weigeele
Verboten wird das Anpflanzen von:
Picea Arten und Sorten Fichte
Abies Arten und Sorten Tanne
Chamaecyparis Schweizerzypresse
Arten und Sorten
11.3.3 Mindestbepflanzung der Stellplätze
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Für je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit mindestens 1800 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Pflanzinsel sind mit mindestens 3 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung gelten auch für öffentliche Parkplätze.
11.3.4 Einfriedigungen
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
11.3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
11.3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
11.3.7 Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstückskreisläufigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)
Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, sowie der untergeordneten Baukörper, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, beträgt 30° - 45°.
Flächdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Dachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.
11.3.8 Dachgestaltung
11.3.8.1 Dachgauben
Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauffläge nicht überschreiten. Der First bzw. der Fußpunkt von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst bzw. zur Traufle des Daches einhalten.
Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
11.3.8.2 Dachneigungen
Dachneigungen dürfen eine Länge von 1/2 der Trauffläge nicht überschreiten, sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,50 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.
11.3.9 Bodenverriegelung
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
11.3.10 Antennenanlagen
Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne im Dachraum errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude erstellt werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.
2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.1 Einfriedigungen
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen einzeln und in Kombination zulässig:
a) lebende Hecken
b) Holzzaune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzaune als Staketenzaun)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe
d) Mauerwerk von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 2,00 m Höhe.
Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m überschreiten.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
3.3 Regenwasserückhaltung
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundrücken gelegene Speicheranlagen (Zisternen) zu führen. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muß in seiner Summe mind. 50 l/m² überdachter Grundstücksfläche betragen. Darüber hinaus sind die Speicheranlagen durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt innerhalb von mind. 24 und max. 48 Std. an die Kanalisation abgegeben werden. Im übrigen ist das Wasser für die Gartenbewässerung zu nutzen.
3.4 Gartenmauern
Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.

11.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
11.2.1 Es sollen nach Möglichkeit bestehende Gehölze erhalten werden.
11.2.2 Artenliste für Bepflanzungen
Auswahl zusätzlich zu den Straßenbäumen:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus racemosa Traubenholunder
Allgemeine Pflanzfestsetzungen ohne Plankezeichnung
11.3 Allgemein, auch für den Spielplatz, werden die unter 11.1.1 und 11.2.2 genannten Gehölze empfohlen.
Als Solitäre können auch robuste Apfelsorten verwendet werden wie:
Boskoop
Bretacher
Kaiser Wilhelm
Die Bodenvegetation unter den Solitären soll sich von selbst entwickeln und durch Mahd einmal im Jahr gepflegt werden.
11.3.2 Bereich Wohn- und Vorgarten
Empfohlen werden neben den vorher genannten Arten:
heimische Sträucher:
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkrähe
Typische, nicht heimische Blütensträucher sind:
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Buddleia davidii Schmetterlingstrauch
Deutzia Arten und Sorten Malvenstrauch
Kolkwitzie
Philadelphus lemoinei Jasmin
Philadelphus virginialis Sommerjasmin
Spirea Arten und Sorten Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten Flieder
Weigelia Sorten Weigeele
Verboten wird das Anpflanzen von:
Picea Arten und Sorten Fichte
Abies Arten und Sorten Tanne
Chamaecyparis Schweizerzypresse
Arten und Sorten
11.3.3 Mindestbepflanzung der Stellplätze
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
Für je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit mindestens 1800 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Pflanzinsel sind mit mindestens 3 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung gelten auch für öffentliche Parkplätze.
11.3.4 Einfriedigungen
Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
11.3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht.
11.3.6 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.
11.3.7 Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstückskreisläufigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 LBauO)
Dachform und Dachneigung
Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, sowie der untergeordneten Baukörper, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, beträgt 30° - 45°.
Flächdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Dachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.
11.3.8 Dachgestaltung
11.3.8.1 Dachgauben
Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauffläge nicht überschreiten. Der First bzw. der Fußpunkt von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst bzw. zur Traufle des Daches einhalten.
Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
11.3.8.2 Dachneigungen
Dachneigungen dürfen eine Länge von 1/2 der Trauffläge nicht überschreiten, sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,50 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.
11.3.9 Bodenverriegelung
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
11.3.10 Antennenanlagen
Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne im Dachraum errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude erstellt werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.
2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.1 Einfriedigungen
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen einzeln und in Kombination zulässig:
a) lebende Hecken
b) Holzzaune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzaune als Staketenzaun)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe
d) Mauerwerk von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 2,00 m Höhe.
Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die