

# STÜTZUNGEN GEMÄß BAUGESSETZBUCH

## der baulichen Nutzung

BauGB

§ 10 in WA 1 und WA 2 sind die Nutzungsarten gemäß § 4 (3)

5. BauNVO unzulässig.

6. im Ml gem. § 1 (5) BauNVO

7. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 6, 7., 8. BauNVO.

8. im Ml 1 und Ml 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

9. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

10. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

11. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

12. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

13. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

14. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

15. im Ml gem. § 6 (2) Nr. 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3. BauNVO für

## 12. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB

12.1

Herstellung des Straßenkörpers  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Baugrundstücken bis zu einer max. Tiefe von 1 m die Anpassungen von Aufsichtungen und Abgrabungen zuzulassen. Einfriedungen und Zufahrten sind baulich anzupassen.

An der Talseite haben die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Aufsichtungen zur Herstellung des Straßenkörpers von der Flurstücksgrenze max. folgende Abstände: für den Unterbau der Straße 9,0 m und für die Böschung 2,0 m.

12.2

Befestigung von Fuß- und Radwegen  
Die Verkehrsflächen mit dem Zusatz "Fußweg" und "Radweg" sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

13.

Öffentliche Grünflächen  
§ 9 (1) Nr. 15 und 17 BauGB

13.1

Einbau unbelasteten Erdausbaus  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung N 1 und N 4 sind Bodenprofilierungen im Auf- und Abtrag allgemein zulässig. Die Zulassung ist auf der Fläche N 1 der Auftrag auf max. 80 % der Fläche bis zu max. 3 m Höhe.  
Zulässig ist auf der Fläche N 4 der Auf- und Abtrag zum Zweck der Öffnung des Umbachsgrabens.

14.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse  
§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB

14.1

Passiver Lärmschutz / Bereich West  
Der Bereich West umfaßt die Ml- und WA- Gebiete zwischen der westlichen Grenze und der Straße Am Stein. Es gilt:  
Für Häuser und Räume die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die der DIN 4109 entsprechen. Die Außenmaße von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer, einschließlich Fenstern) müssen mindestens folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:  
an den Westfassaden:  $R_{w, res} = 35 \text{ dB(A)}$

14.2

Technische Hinweise  
Das Schalldämmmaß  $R_{w, res}$  der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln.  
Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung, Dauereitungsrichtungen und Rolllädenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

14.3

Oberflächenentwässerung  
Im Rahmen der privaten Baumaßnahmen sollen Anlagen für das Auffangen, Speichern und Wiederverwenden der Dachwasser vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen soll mind. 25 l / m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die Verwendung in einem Brautwasserleitungssystem und zur Grundstücksbewässerung ist zulässig.  
Daneben ist die Anlage von Entwässerungssystemen, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, auf dem eigenen Grundstück in die Vegetationsflächen abgeleitet und verstreut zu werden.

## 15. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB

15.1

Planung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Auf den Flächen mit Bindungen zur Planung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind abschließend einheitliche, laubtrende Hecken oder Gehölzstreifen gem. Festsetzung 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestpflanzdichte je 50 qm: 50 Gehölze  
Zusätzlich durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden darauf nicht angerechnet.

Auf den Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Obstbäume (Halbstamm und Hochstamm) zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

15.2

Bepflanzung an Stellplätzen  
Für private Stellplätze gilt:  
Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,5 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Festsetzung 15.4 zu pflanzen.  
Für öffentliche Stellplätze gilt:  
Je 4 Plätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, gem. Festsetzung 15.5, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

15.3

Baumstandorte, Pflanzqualitäten, Abstand zu Versorgungsanlagen  
Zeichnerisch festgesetzte Baumreihen, Alleen und Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der örtlich ergebende Änderungen sind zulässig.

Pflanzflächen in Baumscheiben sollen mind. 5 qm groß sein.  
Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt:  
auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang,  
im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 16 - 18 cm Stammumfang.

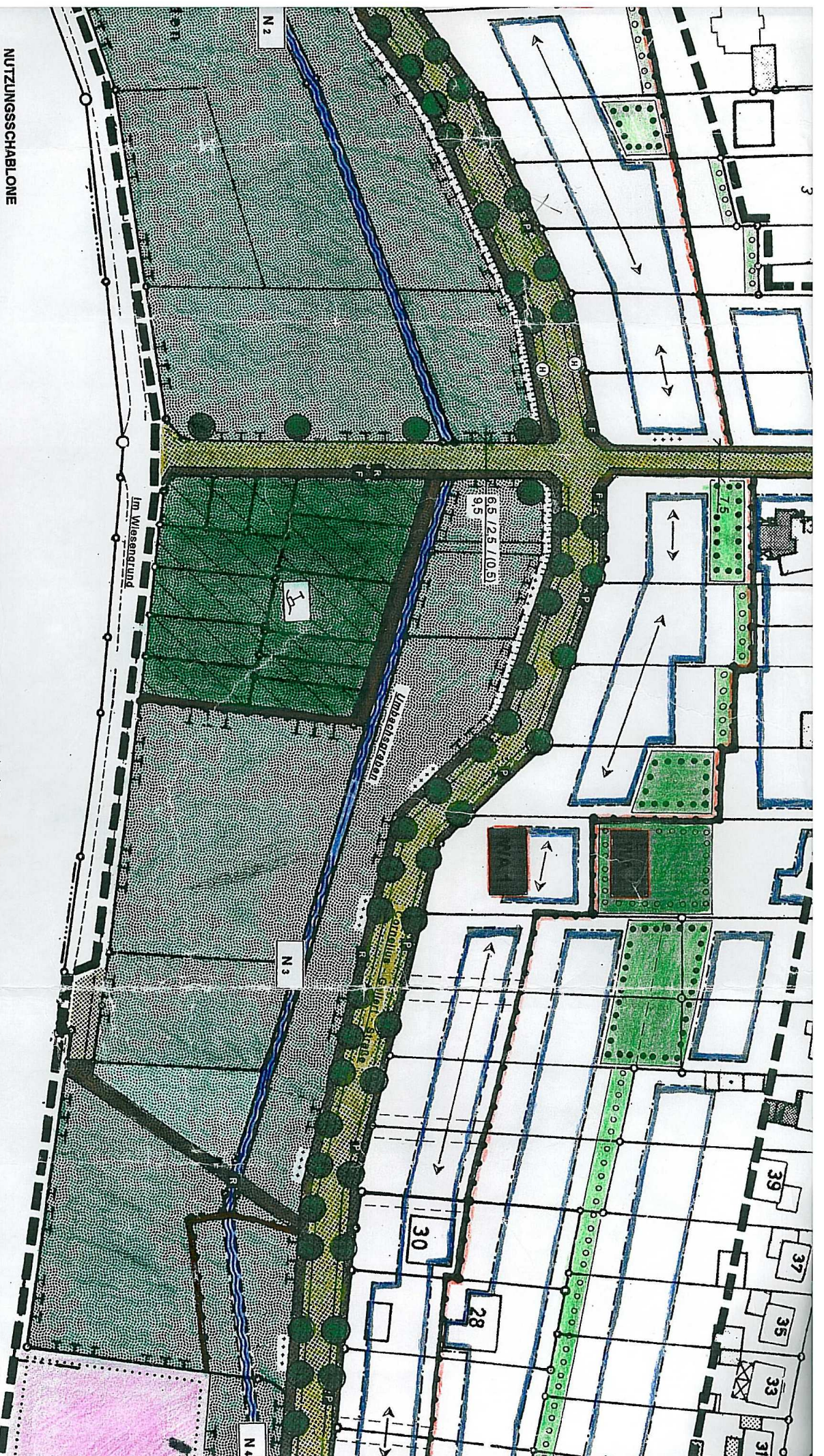
Bei Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungssträgern zulässig.

15.4

Gehölzausstattung  
Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

15.4.1

Bäume:	Sträucher:
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Eiche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Heckenrösche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Traubenerle ( <i>Prunus padus</i> )	Kornelrösche ( <i>Cornus mas</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Speierling ( <i>Sorbus domestica</i> )	Praferndulden ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Obstgehölze	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
als Hoch- und Halbstämme in Sorten	Schlehendorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung / Teilbereich Nr.	
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Dachart
Firsthöhe (FH)	
Traufhöhe (TH)	
Bezug:	niedrigste Geländehöhe, talseitig

MA1

ED	I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
35 - 38°	S und W
FH 5,50 m	
TH 4,70 m	

MA2

O	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
35 - 38°	S und W
FH 10,60 m	
TH 5,70 m	

O	II
GRZ 0,3	GFZ 1,0
35 - 38°	S und W
FH 10,50 m	
TH 9,50 m	

O	II
GRZ 0,5	GFZ 1,0
FH 10,50 m	

N2

N3

N4

Im Wiesengrund

Linsbachgraben

6,5 (2,5 / 0,5)  
9,5

30

28

39

37

35

33

31