

zum Bebauungsplan "Klinkernfeld III"  
(vom 28.07.1993, zuletzt geänd. am 5.04.1994)

**1.0      ALLGEMEINE ANGABEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung zum Plan wird folgendes festgesetzt:

**2.0      PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

**2.1      Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff BauNVO)

**2.1.1    Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(§ 4 BauNVO)

**Hinweis:** Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

**2.1.2    Nebenanlagen**  
(§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zugelassen.

**2.1.3    Hinweis:** Beachte § 15 BauNVO (allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen).

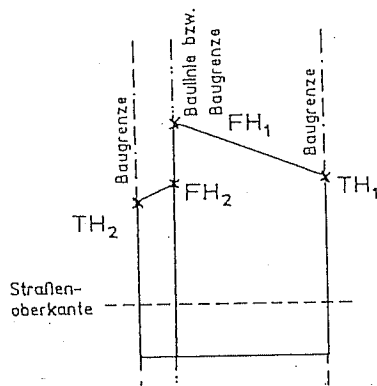
**2.2      Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

**2.2.1    Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)**  
(§ 16 i. V. m. § 17 BauNVO)  
Entsprechend Planeinschrieb

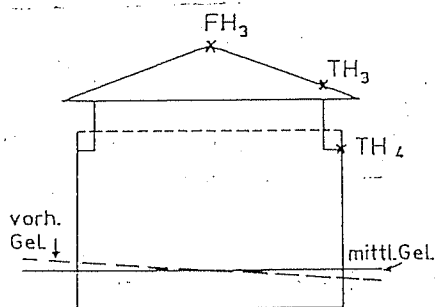
Soweit im Plan gekennzeichnet, darf die zulässige Geschoßflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden - jedoch maximal um 20 % (§ 21 a (5) BauNVO).

- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).
- 2.2.3 Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen von baulichen Anlagen zur Warmegewinnung durch Nutzung passiver Solarenergie (geeignet erstellte Wintergärten) überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).
- 2.2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als First- und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, als Höchstgrenze festgesetzt, bezogen bei den Pultdach- und Satteldachgebäuden auf die Straßenoberkante entsprechend Planeintrag und bei den Zeltdachgebäuden auf die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche an den Grundstückseckpunkten (§ 16 (2), (3), und § 18 (1) BauNVO).

Hierbei gilt folgendes:



FH<sub>1</sub> = Firsthöhe Pultdach Hauptbau  
 TH<sub>1</sub> = Traufhöhe Pultdach Hauptbau  
 FH<sub>2</sub> = Firsthöhe Vorbau  
 TH<sub>2</sub> = Traufhöhe Vorbau



FH<sub>3</sub> = Firsthöhe Zeltdach  
 TH<sub>3</sub> = Traufhöhe Zeltdach  
 TH<sub>4</sub> = Traufhöhe = Wandhöhe (1.OG) ohne Brüstung

Die max. Höhen dürfen um bis 0,3 m überschritten werden, wenn dies mit Wärmedämmungen, die eingebracht werden, um höhere Dämmwerte zu erreichen, als in der Wärmeschutzverordnung gefordert oder mit dem Aufbau einer Dachbegrünung zusammenhängt.

## 2.3

### Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise

H = offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppe  
zulässig

g = geschlossene Bauweise

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen  
Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

**2.5 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im  
Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**2.6 Flächen für oberirdische/ unterirdische Garagen  
und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur auf  
den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nördlich der Johannesstraße sind Garagen auch in  
der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind je  
Gebäude auf dem Baugrundstück jeweils nur 1 Garage  
und 1 Stellplatz zulässig.

GGa: Die Gemeinschaftsgaragen entlang der  
Nürtinger Straße dienen zugleich dem Lärm-  
schutz. Die Höhe der Garagenrückwand gegen  
die Nürtinger Straße muß 3,0 m über Straßen-  
höhe betragen. Die Dachneigung beträgt 5  
Grad (siehe Schnitt im zeichn. Teil). Die  
Gemeinschaftsgaragen sind intensiv bzw.  
extensiv zu begrünen.  
Näheres siehe Hinweis Ziffer 3.1.2.1.

GSt: Die mit GSt gekennzeichneten Stellplätze  
sind als Carports herzustellen.  
Gegen das Baugebiet müssen sie auf der Rück-  
seite zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen eine  
geschlossene, begrünte Wand erhalten.  
Die Dächer sind extensiv zu begrünen.  
Näheres siehe Hinweis Ziffer 3.1.2.1.

St: Bei den mit St gekennzeichneten Flächen ist  
jeweils nur 1 Garage innerhalb des Gebäudes  
zulässig.

Ga-u: Garagen sind nur unter der Geländeoberfläche  
als Tiefgaragen (unterirdische Garagen,  
Unterbauung) zulässig. Die Unterbauung der  
nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den  
erforderlichen Stellplätzen ist zulässig.

Unterirdische Garagen sind - soweit darüber nicht notwendige Gehflächen angelegt werden - mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m zu überdecken, zu bepflanzen und so zu erhalten. Wände der Tiefgaragen, die aus dem Boden ragen, sind bis zur Oberkante TG anzuböschten und einzugrünen.

**2.7      Sichtfelder**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Oberkante Fahrbahn stets freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind jedoch zulässig.

**2.8      Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche und die Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

**2.9      Grundwasserschutz/ Entlastung der Kanalisation**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Grundwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

**2.9.1      Zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz der Trinkwasservorräte sind auf jedem Grundstück eine dem Gebäudeausmaß entsprechend dimensionierte private Wasserzisterne zur Entnahme von Brauchwasser für den Garten zu erstellen. Diese Festsetzung betrifft nicht die Gebäude mit extensiver Dachbegrünung.**

Als Entwässerungssystem ist für das Plangebiet ein Mischwassersystem vorgesehen, wobei das Kanalnetz nach dem "Berliner System" auszubilden ist.

Für die Entwässerung von Einliegerwohnungen ist die DIN 1986 Teil 1 maßgebend. Die Entwässerung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Filderstadt abzustimmen.

**2.9.2      Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden von seiten des Wasserwirtschaftsamtes (Stellungnahme vom 14.06.1991) keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Sollten wider Erwarten Hangsickerwasseraustritte festgestellt oder von Bauvorhaben Grundwasser erschlossen werden, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.**

**2.10      Feuerungsanlagen/ Einschränkung von Brennstoffen**  
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG wird folgendes Verwendungsverbot erlassen:

Für die Gebäudeheizung und Brauchwarmwassererwärmung darf nur Erdgas und Heizöl EL unter Einhaltung folgender Grenzwerte für den Stickstoffausstoß verwendet werden (nach Empfehlung des Bundesumweltamtes sind diese Werte inzwischen Stand der Technik):

- für atmosphärische Gasfeuerungsanlagen  
175 mg/kWh NO<sub>x</sub>  
Diese Feuerungsart darf jedoch nur bis zu einer Heizleistung von max. 30 KW eingesetzt werden.
- für Gasgebläsebrenneranlagen 100 mg/kWh NO<sub>x</sub>
- für Ölgebläsebrenneranlagen 150 mg/kWh NO<sub>x</sub>

Festbrennstoffe (stückiges, trockenes und unbehandeltes Holz/ Kohle) für die Primärheizung dürfen nur verwendet werden, wenn gebläseunterstützte Brennertechnik eingesetzt wird oder gleichwertig gute Brennwerte erzielt werden.

Aufgrund der Weiterentwicklung in der Verbrennungstechnik können die vorgegebenen niedrigen Grenzwerte unter Verwendung modernster Feuerungstechnik mühelos erfüllt werden.

Zur Vermeidung von häufigen Brennerstarts wird der Einbau eines Wärmepufferspeichers empfohlen.

Der Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte ist durch die Vorlage des Inbetriebnahme-Meßprotokolls der Einrichtungsfirma zu erbringen. Unberührt dadurch bleibt die Überwachung der Anlage durch den Bezirksschornsteinfegermeister gem. § 14, 15 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zur Begrenzung der Abgasverluste.

**Hinweis:** Durch erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden soll der Energieeinsatz und der daraus resultierende Schadstoffausstoß minimiert werden.

Unabhängig von der geltenden Wärmeschutzverordnung und deren Nachweisverfahren werden deshalb für die wesentlichen Bauteile der Gebäude folgende Anforderungen empfohlen (Stand der Technik 1994):

Außenwand (Wohnbauten)

k - 0,35 W/qm . K bis k - 0,30 W/qm . K

Dach

k - 0,2 W/qm . K

Bauteile gegen Erdreich

k - 1,8 W/qm . K bis k - 1,3 W/qm . K

K ist der Wärmedurchgangskoeffizient und gibt die Wärmemenge in Watt an, die in einer Stunde durch 1 qm Fläche dieses Bauteiles ausgetauscht wird, wenn die Temperaturdifferenz 1 Grad beträgt.

Durch diese Zusatzempfehlung wird der Gebäudewärmebedarf um ca. 30 - 40 % gegenüber den üblichen Rechenwerten reduziert.

Die erhöhten Baukosten von 5 - 7 % amortisieren sich bei den derzeit niedrigen Energiekosten in 10 - 20 Jahren.

## 2.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

### 2.11.1 Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Reicher Hainsimsen-Buchenwald, im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald, sowie Waldblaukraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald) gebunden, soweit die Festsetzungen keine speziellere Aussage treffen. Obstbäume und Obststräucher sind zugelassen.

### 2.11.2 Pflanzgebote/ Pflanzbindung

pfg<sub>1</sub> Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern, Bodendeckern und sonstiger Bepflanzung (Wuchshöhe bis max. 2,0 m) sowie Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzliste lt. GOP:**

Chaenomeles japonica (Scheinquitte)  
Kerria japonica 'Pleniflora' (Kerrie)  
Ligustrum vulgare 'Lodense' (Liguster)  
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' (Kirsch-  
lorbeer)  
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)  
Rosa Rugosa (Apfelrose)  
Spirea X Arguta (Schneespiere)  
sowie Pflanzen aus Pflanzgebot 3

pfg<sub>2</sub> Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern, Bodendeckern und sonstiger Bepflanzung (Wuchshöhe bis max. 3,0 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzliste lt. GOP:**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Kolkwitzia Amabilis  
Rosa multiflora (Büschelrose)  
Spirea X Vanhouttei (Prachtspiere)  
sowie Pflanzen aus den Pflanzgeboten 1 und 3

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen (Verkehrsgrün) sind flächendeckend mit Bodendeckern und sonstiger Bepflanzung (Wuchshöhe bis max. 0,70 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzliste lt. GOP:**

Hedera helix (Efeu)  
Lonicera pileata (Heckenkirsche)  
Prunus laur 'Zabeliana' (Kirschlorbeer)  
Rosa in Sorten (Bodendeckerrosen)  
Spirea 'Little Princess'  
(Spierstrauch)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelstandorte für Bäume auf Privatflächen sind mit hochstämmigen Ebereschen (Sorbus Aucuparia), Pflanzgröße Stammumfang mindestens 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf öffentlichen Flächen gilt dieselbe Festsetzung. Jedoch sind hier Hainbuchen oder Winterlinden zu verwenden.



Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelstandorte für Bäume sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zugehörigen Grünflächen sind mit sonstiger Bepflanzung (Gräser-Kräuter-Wiesenansaat) als "Obstbaumwiese" herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelstandorte für Bäume sind mit Obstbäumen bestanden. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und, falls sie entfernt werden, z. B. aus Verkehrssicherheitsgründen, ihres natürlichen Abganges wegen, u. ä., durch eine Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen. Diese neu gepflanzten Obstbäume sind dann ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

Die jeweiligen neuen Baumstandorte können im Radius von 5 m gegenüber der Festlegung im zeichnerischen Teil gepflanzt werden.

**Hinweis:** Der Grünordnungsplan des Planungsbüros Mohrenweiser vom 12.01.1993 ist als Anleitung für die Bepflanzung der Pflanzgebote gültig.

**2.11.3 Fassadenbegrünung**

Alle zusammenhängenden Wandflächen von mehr als 2,5 m Breite und 4 m Höhe sind mit Rankhilfen zu versehen und zu begrünen.

**2.11.4 Dachbegrünung**

Dachbegrünung ist bei FD und PD (siehe 3.1.2.1)

extensiv oder intensiv auszuführen.

AN u. GA: Sofern auf den Anbauten, bzw. auf den südseitigen Garagen bei den Hausgruppen keine Aufbauten ge. Ziff. 2.5 errichtet werden, sind dort Flachdächer zu begrünen.

Hinweis: Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung bedeutet, Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf dem Dach aufzubringen. Das Aufstellen von Pflanzkübeln ist keine Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung.

## **2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Baulandflächen festgesetzt. Sind Böschungen und Stützmauern im Plan nicht dargestellt, sind in diesen Bereichen Böschungen und Rabatten mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,4 m Höhe (max. 0,6 m tief) zu dulden. In Absprache mit dem Straßenbaulastträger unter Beachtung der gestalterischen Festsetzung Ziff. 3.6 des Textteils zulässig.

## **2.13 Lärmschutz** (§ 9 (5) BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet Fluglärmwirkungen des allgemeinen und militärischen Luftverkehrs ausgesetzt ist. Nach Ausführung des Innenministeriums (17.11.1988) ergibt eine Berechnung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das Plangebiet im Tageszeitraum (6 - 22 h) einen äquivalenten Fluglärm - Dauerschallpegel von 65 - 67 dB(A) für den derzeit bestehenden Flughafen und 64 - 65 dB(A) für einen gemäß Planfeststellungsbeschluß vom September 1987 veränderten Flughafen.

Um den entsprechenden Schallschutz gegen Fluglärm einzuhalten, müssen deshalb Wohnräume Schallschutzfenster der Klasse 3, sonstige Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Klasse 2 erhalten.

Für die das Plangebiet tangierende L 1205 (Nürtlinger Straße) wurden Schallschutzuntersuchungen durchgeführt. Für die Gebäude entlang der L 1205 sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Tagwert 55 dB(A) und Nachtwert 45 dB(A)) überschritten. Deshalb sind im Bebauungsplan Vorkehrungen wegen Lärmschutz (Lärmschutzwand in Zusammenhang mit Parkieranlage) getroffen worden.



Hinweis: Die Außenbauteile (Wände und Dächer) sollten so ausgeführt werden, daß das erforderliche Schalldämm-Maß R<sub>W</sub> mindestens 40 - 44 dB eingehalten wird.

Auf das Lärmschutzgutachten der Fa. UVI GmbH, 7000 Stuttgart 70 wird hingewiesen.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Hausbreiten

In den Bereichen mit der Festsetzung Hausgruppe sind Hausbreiten kleiner als 7,00 m unzulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

3.1.2.1 Dachform und Dachneigung

FD: Flachdach mit Dachbegrünung

SD: Satteldach, Dachneigung 45 - 50 Grad oder  
entsprechend Planeinschrieb  
Dachdeckung rot

ZD: Zeltdach, Dachneigung 20 Grad  
Dachdeckung rot oder Metalldeckung

PD: Pultdach, Dachneigung 20 Grad  
Dachbegrünung (keine Zisterne erforderlich;  
siehe Ziffer 2.8)

Die Neigung der Pultdächer hat entsprechend der Hangneigung hangabwärts zu erfolgen (siehe Schemaskizze), so daß die Firsthöhe jeweils an der Nordseite des Hauptgebäudes entsteht. Bei den Vorbauten verläuft die Dachneigung in umgekehrter Richtung (siehe Schemaschnitt).

3.1.2.2 Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind zulässig. Sie müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert werden.

3.1.2.3 Dachaufbauten; Dacheinschnitte

SD: Dachaufbauten sind als Schleppgaupen oder Satteldachgaupen zulässig. Zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachbalkonen bzw. Dachterrassen und zwischen diesen selbst ist ein Abstand von mindestens 1,0 m Breite vorgeschrieben.

ZD: Dachaufbauten sind nicht zulässig.

PD: Dachaufbauten (Aufklapper) sind zulässig. Die Außenwand des Dachaufbaues muß mit der südseitigen Außenwand des Hauptgebäudes bündig sein. Sie sind entweder mit einem Pultdach oder mit einem flach geneigten Satteldach mit max. 20 Grad Dachneigung zu errichten. Die Höhe der Dachaufbauten darf vom Anschnitt mit der Dachaußenhaut bis Oberkante Dach max. 1,5 m sein.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und - loggien sind bei den Dachformen SD und PD zulässig. Die Brüstungen von Dachterrassen und - loggien sind in gleicher Neigung und Material wie das Hauptdach auszuführen.

Die Breite aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone und Dachterrassen darf max. 50 % der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen.

### 3.1.3 Fassadengestaltung

3.1.3.1 An den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäude-seiten sind nur stehende Fensteröffnungen zulässig (Lochfassaden). Horizontale Fensterbänder (Addierung von Einzelfenstern ohne konstruktive Teilung) sind unzulässig (ausgenommen bis 0,6 m hohe Oberlichtfenster).

3.1.3.2 Die Fassaden sind als Holz-, Putzflächen- oder Sichtmauerwerk auszuführen (ausgeschlossen ist Klinkermauerwerk und Klinkerverkleidung).

3.1.3.3 Zuf flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von 50 aufweisen.

**Hinweis:** Der Hellbezugswert ist die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in Prozent bei der Lichtart D 65.

3.1.3.4 Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

3.1.3.5 Die Aufbauten auf den Anbauten und Garagen GA<sub>1</sub> sind entweder vollverglast oder als offene Konstruktion in Holz, Metall oder Paneelverkleidung zu errichten.

**Hinweis:** Dachflächen, Gesimse, Farbgestaltung und Materialwahl müssen innerhalb der Hausgruppen und der geschlossenen Bauweise mit den betreffenden Grundstücksnachbarn abgestimmt sein.

### 3.1.4 Trafostation

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Trafostationen sind in das Gelände zu integrieren (ggf.

bergseitig und seitlich anzuschütten) und einzugrünen.

**3.2      Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten**  
(§ 73 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

**3.2.1      Werbeanlagen**

**3.2.1.1      Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar im Erdgeschoß und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses. Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes der Stätte der Leistung und eine Gesamthöhe von 55 cm nicht überschreiten. Zu Gebäudeecken ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer max. Höhe von 40 cm zulässig.**

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 0,4 qm Größe. Die Addition einzelner Kastenkörper ist einheitlich zu gestalten. Weiterhin sind unzulässig Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 qm.

**3.2.2      Automaten**

Automaten müssen eingegrünt oder in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt und farblich in die Putzfarbe integriert werden.

**3.3      Antennen**  
(§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne bzw. ein Gemeinschaftsparabolspiegel pro Gebäude oder Hausgruppe zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

**3.4      Elektrische Freileitungen**  
(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**3.5      Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die Flächen zwischen öffentlicher Fahrbahn und Gebäude dürfen maximal bis 70 % mit Belägen versehen werden. Als geschlossener Belag dürfen sie nur aus Sickersteinen mit vollständiger und dauerhafter Wasserversickerung durch den Stein hergestellt werden; mit nicht geschlossenem Belag dürfen sie nur als wasserdurchlässige und/oder begrünte Flächen hergestellt werden (z. B. Schot-

terrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, u. ä.). Sonstige Belagsflächen innerhalb des Grundstücks dürfen ebenfalls nicht mit geschlossenen Belägen hergestellt werden. Die nicht mit Belägen versehenen Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.6

#### Einfriedungen

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Als Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen sind Hecken, Zäune und/oder Mauern zulässig. Mauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Pflanzung oder Hecke zulässig, wenn die Zäune innerhalb einer Pflanzung oder Hecke geführt und von der Grenze mindestens 0,50 m zurückversetzt sind.

Als Einfriedung von Grundstücken untereinander sind keine Mauern zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Pflanzung oder Hecke zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für öffentliche Kinderspielflächen

3.7 Stützmauern, Abgrabungen/ Auffüllungen  
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die sichtbaren Flächen von Stützmauern, die von öffentlicher Fläche einsehbar sind, sind zu begrünen und dürfen bei einer Höhe von über 0,7 m nicht als durchgehende Betonfläche gestaltet werden. Dabei sind sie als Trockebiotope anzulegen.

**Hinweis:** Stützmauern sollten möglichst als unverfugte Natursteinmauern errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig.

3.8 Müllbehälterstandplätze  
(§ 73 (1) 5 LBO)

Der Blick auf Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen.

4.0 HINWEISE

4.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 125 (1) BauGB).

4.2 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 Denkmalschutzgesetz):

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlage  
(§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

4.4 Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind mit Kronendurchmesser, Kronenhöhe sowie Abstand zwischen natürlichem Gelände und Kronenunterkante in Lageplan, Grundrissen und Schnitten darzustellen.

Den Baugesuchen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen (gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes), sowie Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten.

#### 4.5 Geländehöhen

Die im Plan angegebenen Geländehöhen entsprechen dem neuen System.

#### 4.6 Baumschutzverordnung

Es wird auf die für das Stadtgebiet geltende Baumschutzsatzung hingewiesen.

#### 4.7 Gründung/ Geologie

Der quartäre Untergrund aus einer Liashangschuttdecke, die vom anstehenden Lias mit Schichten und Bänken aus Kalkstein und Ton- bzw. Tonmergelstein unterlagert wird.

Die einfach unterkellerten Bauwerke können im mindestens halbfesten Liastonmergel auf Streifenfundamente gegründet werden. Die Bodenpressung wird zur Vorplanung vorläufig als zulässig angegeben:

$$\text{zul.} = 300 \text{ kN / qm}$$

Dieser Wert ist im einzelnen durch gesonderte Baugrunduntersuchungen (Abnahme der Baugrubensohlen) zu überprüfen.

Auf das bodenmechanische Gutachten vom Büro Butscher + Partner vom 19.10.1990 wird hingewiesen.

Entlang der Kanäle darf keine Drainage verlegt werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, daß das Grundwasser entlang der Grabenverfüllungen abfließt.

#### 4.8 Großwärmespeicher

Für die mit W gekennzeichneten Wendeplatten wird auf eine eventuelle spätere Nachrüstung eines zentralen Großwärmespeichers hingewiesen.