



Gemeinde Denkendorf

Landkreis Esslingen

"Östlich Greut" (Nr. 189)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB

Satzung der Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

Gefertigt Denkendorf,
den 21.12.2009 / 18.10.2010 / 12.01.2011
26.05.2011

Ortsbauamt

Planungsgruppe KPS

Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
kps@altewache.de - www.plankps.de

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am 08.02.2010
Bekanntmachung - § 2 (1) i.V.m. § 13a (3) BauGB	am 18.02.2010
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB	am 08.02.2010
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (3) BauGB	am 18.02.2010
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) i.V.m. § 13a (3) BauGB	vom 01.03.2010 bis 01.04.2010
Erneute Feststellung des Entwurfes	am 07.02.2011
Erneute Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit § 13 (2) 2, 3 BauGB	vom 21.02.2011 bis 21.03.2011
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 06.06.2011
In Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 09.06.2011

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:
Denkendorf, den 06.06.2011

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. **Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 d. Gesetzes vom 24.12. 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl -I-, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl -I-, S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl -I-, S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig:

- in den betroffenen Teilflächen der Baulinienpläne "Mühlhaldenstraße" (Nr. 16) vom 14.11.1949
 - in den betroffenen Teilflächen des Bebauungsplans "Im Brühl" (Nr. 46) vom 24.02.1962
- Die Aufhebung der Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne (Teilbereiche) hat auch dann Bestand, wenn sich der Bebauungsplan "Östlich Greut" als unwirksam erweisen sollte.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

2.1.1 WA 1, WA 2 = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (GR)

§ 19 (2) BauNVO

Im WA 1 siehe Planeinschrieb

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§§ 17 (1), 19 (1) BauNVO

Im WA 2 siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

§ 9 (1, 2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Obergrenze der im Plan eingetragenen Traufhöhe (Schnittkante Außenwand / Dachhaut) und Firsthöhe (Oberkante First) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen

- im WA 1: auf die im Plan eingetragenen Bezugshöhen über Normalnull,
- im WA 2: auf die Oberkante der Fahrbahn der Mühlhaldenstraße, jeweils auf der halben Gebäudelänge senkrecht zur Hausfassade gemessen.

2.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 2.3.1 In WA1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Im WA 1 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 21a BauNVO

- 2.5.1 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan mit St / Ca / Ga bezeichneten Flächen zugelassen werden.
- 2.5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist auf jedem Grundstück nur ein Nebengebäude bis max. 25 cbm umbauten Raumes zulässig.

2.6 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Gärten" dürfen weder überfahren werden, noch als Stellplatz-, Arbeits- und / oder als Lagerflächen genutzt und nicht unter- noch überbaut werden (s.u., Ziff. 3.3). Sie dürfen nicht versiegelt werden. Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2.7 Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 20, 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten (siehe Liste im Anhang).

2.8 Flächen für Pflanzgebote § 9 (1) 10, 20, 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zugangsflächen und Terrassen, sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Begrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und / oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen (siehe Listen im Anhang).

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

3. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Zulässige Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung siehe Planeintrag.

Garagen

Zulässig sind Pultdächer mit max. 15 Grad Dachneigung, Sattel- und Walmdächer mit max. 30 Grad sowie Flachdächer.

3.1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte

Dachgaupen und Dacheinschnitte in der Ebene der Dachfläche sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachgaupen und Dacheinschnitte von Ortgängen, Graten und Kehlen muß mindestens 1,5 m, vom First mindestens 1,0 m betragen.

3.1.3 Dachdeckung

Es sind nur Dachziegel in roter bis rotbrauner und grauer bis anthraziter Farbe zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen

Flachdächer und Pultdächer (siehe Ziff. 3.1.1) sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachterrassen, Carports sowie Dächer mit Anlagen zur fotovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Bodensubstrat zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Begrünung sind geeignete, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Carports und Pergolen, auch über Tiefgaragen-Rampen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Zwerchgiebel § 74 (1) Nr. 1 LBO

Zwerchgiebel sind nur im WA 2 zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Sie dürfen die festgelegte Traufhöhe um maximal 1,5m überschreiten. Der Abstand vom First muss mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) betragen. Es gelten die im Plan festgesetzten Dachneigungen.

3.3 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell- und Lagerplätze und Zufahrten, Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ohne Private Grünfläche, s.o.) und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen.

3.3.2 In den nicht überbauten Flächen sind oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Lagerflächen und vergleichbare Funktionsflächen mit Ausnahme von Flächen für den Fahrverkehr mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

3.3.3 Grundstückseinfriedigungen

Zulässig sind Einfriedigungen bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Zäune sind einzugrünen, die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

4. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen **Bestandsschutz**. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit keinen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck. Er greift dann, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Nutzungsänderung, Abbruch und Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen.

4.2 Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen (LBOVVO v. 13.11.1995, GBI S. 794).

4.3 **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO**
Die gemäß Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO erforderlichen Stellplätze sind aufgrund der "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996) der Gemeinde Denkendorf nachzuweisen.

Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt:

- je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung
- je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.

4.4 Grundwasser

Im Plangebiet ist ein Antreffen von Hang- und Schichtgrundwasser wahrscheinlich. Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor Baubeginn zu untersuchen (siehe Ziff. 4.5) und ein Bauen in grundwasserführenden Schichten zu vermeiden. Eine Wiederversickerung von Grundwasser ist in steiler Hanglage problematisch, da eine zusätzliche Vernässung von talseitig gelegenen Grundstücken vermieden werden muss. Eine Ableitung von Grundwasser in die Kanalisation ist unzulässig. Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen deshalb einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt, Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Probebohrungen mit Grundwassererwartung sind anzeigepflichtig, § 37 (2) WG. Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

4.5 Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

4.6

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

4.7

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Landratsamts Esslingen unverzüglich zu informieren.

4.8

Bodenfunde im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

4.9

Eine **Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre** von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Gas- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden.

4.10

Das auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswasser** soll für die Gartenbewässerung aufgefangen werden. Eventuell anfallendes Drainagewasser soll an der bestehenden Drainage- / Brunnenleitung im Süden der geplanten Bebauung angeschlossen werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist anzuwenden. Diese können bei der Gemeinde Denkendorf eingesehen werden.

4.11

Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs und der Baustellenabfälle** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

4.12 Beleuchtung /Straßenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (sie verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 Grad)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

4.13 Bei Neubauten werden auf Grund möglicher Lärmimmissionen (Fluglärm) bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung empfohlen (z.B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern in schutzbedürftigen Räumen).

Anhang

Mögliche Arten von Pflanzen und Bäumen (Artenlisten)

Großkronige Baumarten

- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Traubeneiche - *Quercus petaea*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*

Mittel- bis großkronige Baumarten

Heimische Baumarten z.B.:

- Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Birke - *Betula pendula*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*

Klein- bis mittelkronige Baumarten mit Blüh-, Frucht- oder Farbaspekt

- Eberesche - *Sorbus aucuparia*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna* 'Stricta'
- Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
- Echter Rotdorn - *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'

Obstbäume

Hausgärten, z. B.:

- | | | |
|-------------|--|--|
| • Apfel | <i>Malus domestica</i>
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte | Apfel (Hochstamm)
Boskoop
Goldparmäne
Jakob Fischer
Welschisner
Wiesenapfel |
| • Birne | <i>Pyrus communis</i>
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte | Birne (Hochstamm)
Alexander Lukas
Doppelte Philippsbirne
Ob.Österr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne |
| • Kirsche | <i>Prunus avium</i>
Wirtschaftssorte | Kirsche (Hochstamm)
Diverse Sauer- und Süßkirschen |
| • Zwetschge | <i>Prunus domestica</i>
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte
Wirtschaftssorte | Pflaume, Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wangenh. Frühzwetsch. |
| • Nuss | <i>Juglans regia</i> | Walnuss |

Sträucher, Feldgehölze

- Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Haselnuß - Corylus avellana
- Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata
- Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Schlehe - Prunus spinosa
- Echter Kreuzdorn - Rhamnus carthartica
- Hundsrose - Rosa canina
- Weinrose - Rosa rubiginosa
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Traubenholunder - Sambucus racemosa
- Flieder - Syringa in Sorten
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus

Heckengehölze

Heimische Blühsträucher, Wildgehölze

- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
- Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
- Zaunrose - Rosa canina, Hundsrose

Gliedernde Hecken

- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare

Fassadenbegrünung

Alle Bereiche z.B.:



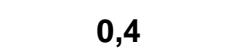






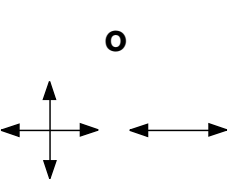



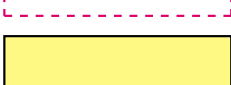



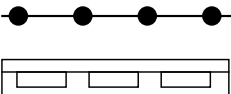
- Waldrebe - Clematis montana
- Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
- Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
- Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus
- Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium
- Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
- Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Öfterblühende Kletterrose - Rosa 'New Dawn'
- Chinesischer Blauregen - Wisteria sinensis

Fassadenbegrünung



Alle Bereiche z.B.:

- Waldrebe - Clematis montana
- Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
- Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
- Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus
- Echtes Geißblatt - Lonicera caprifolium
- Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
- Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
- Öfterblühende Kletterrose - Rosa 'New Dawn'
- Chinesischer Blauregen - Wisteria sinensis

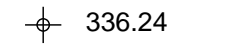
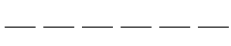
Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB § 74 LBO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 1 (2), 4 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
	Grundfläche	§ 16 (2) 1 BauNVO
	Max. zulässige Vollgeschosse	§ 20 (2) BauNVO
	Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO
	Firsthöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO
	Traufhöhe als Obergrenze siehe Planeinschrieb und Text	§ 16 (3) BauNVO
	Offene Bauweise, siehe Text	§ 22 (2) BauNVO
	Gebäudestellung verbindliche Hauptfirstrichtungen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
	Bezugshöhe in Meter über Normalnull	§ 9 () BauGB § 18 BauNVO
	Fläche für Garagen/Carports/Stellplätze	§ § 9 (1) 4 BauGB § 21 a BauNVO § 12 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Private Grünfläche - Gärten	§ 9 (1) 15 BauGB
	Pflanzbindung / Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	§§ 1(4), 16(5) BauNVO
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe Einschrieb)	§ 9 (1) 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

	Gestaltung baulicher Anlagen: Satteldach	§ 74 (1) 1 LBO
	Gestaltung baulicher Anlagen Dachneigung 25° - 45° als Mindest- bzw. Höchstgrenze	§ 74 (1) 1 LBO

Hinweise

	336.24	Geplante Höhe der Fahrbahn
		Geplante Grundstücksgrenze entsprechend Zuteilungsentwurf vom Dezember 2010