

Stadt Ostfildern
Kreis Esslingen



BEBAUUNGSPLAN "OBERE WIESENSTRASSE"

Planbereich N 40
Gemarkung Nellingen

Gefertigt: 28.06.2012
Stadt Ostfildern, FB 3-Planung:


----- (Jansen)

Ausgefertigt:
Ostfildern, den 01.08.2012
Bürgermeister:


----- (Assenmacher)

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"OBERE WIESENSTRASSE"

PLANBEREICH N 40
GEMARKUNG NELLINGEN

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben. Gemeinsam mit diesem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

C. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 01.1 Die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Nr. 2: der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 01.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (§19 (1) BauNVO), GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO), TH = Traufhöhe (bei Satteldächern: Schnittpunkt der Außenkante Gebäude mit der Oberkante Dachhaut), GH = Gebäudehöhe (bei Carports mit Flachdach: Oberkante der Dachaufkantung)
- 02.1 Höhenlage der Gebäude: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) muss mindestens auf dem Niveau der im Westen an das Plangebiet angrenzenden, öffentlichen Erschließungsanlage liegen, jedoch nicht höher als max. 0,35 m darüber, gemessen in der Gebäudeflucht am jeweils höchsten Punkt der Erschließungsanlage.
- 0.2.2 Höhe baulicher Anlagen: Die im Plan eingetragene Traufhöhe (TH) für die Hauptbaukörper innerhalb der Baufenster sowie die im Plan eingetragene max. Gebäudehöhe für Carports (überdachte Stellplätze) ist gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO jeweils als Obergrenze festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhenlage (Fertigmaß) der jeweils angrenzenden Erschließungsanlage, gemessen in der Gebäudeflucht am jeweils höchsten Punkt der Erschließungsanlage.
03. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
g = geschlossene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).
Innerhalb der Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche – s. Ziff. 04) gilt die geschlossene Bauweise.
04. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 (2) und (3) BauNVO).
- 04.1 Mit den Hauptbaukörpern ist zwingend auf die festgesetzten Baulinien zu bauen. Ein Zurückweichen untergeordneter Bauteile hinter die Baulinien ist zulässig, das Vortreten von Bauteilen oder Gebäudeteilen vor die Baulinien hingegen ist - mit Ausnahme von Dachüberständen und Vordächern als Eingangsüberdachung – nicht zulässig (§ 23 (2) BauNVO).
- 04.2 Die Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäudeanbauten wie z. B. Wintergärten (vollständig verglaste Anbauten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind) ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m auf max. 5,0 m Breite zulässig (§ 23 (3) BauNVO).
05. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 05.1 Offene (nicht überdachte) Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände (sog. „Carports“) sind nur innerhalb der hierfür speziell festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) und Carports entlang der Oberen Wiesenstraße zulässig.
Allseitig geschlossene Garagen sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
- 05.2 Nebenanlagen sind nur als geschlossene Abstellräume in axialer Verlängerung eines Carports nach Osten in gleicher Gebäudehöhe und in einer maximalen Ausdehnung von 3x3m Grundfläche zulässig.
06. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)
Je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinheit ist jeweils nur 1 Wohnung zulässig.
07. **Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Teilfläche der Wendeeinrichtung) ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Weitere Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) ausgewiesen, befahrbar nur für städtische Versorgungsfahrzeuge u. Anlieger im Ausnahmefall.
08. **Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

09. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Flächen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten Flächen – vgl. Ziff. 04) sind als Hausgärten gärtnerisch herzustellen und zu bepflanzen (Pflanzbindungen und Pflanzgebote vgl. Ziff. 11.1-4) und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.
10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen** (§ 9 (1) 20 BauGB)
Dachbegrünung: Flachdächer überdachter Stellplätze (sog. Carports) sind mit einer extensiven (einfachen) Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm starken Substratschicht zu überdecken, sowie mit einer standortgemäßen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen (Eine Reduzierung des Flächenanteils der Dachbegrünung zugunsten der Errichtung von Anlagen zur Nutzung thermischer oder fotovoltaischer Solarenergie im gleichen Flächenumfang ist zulässig).
11. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 11.1 Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch mindestens gleichwertige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sowie bei der Lagerung von Materialien aller Art, ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun) eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Veränderungen des Geländeniveaus (Erdanschüttungen oder Abgrabungen) im Bereich zu erhaltender Bäume sind nicht zulässig. Der Baumbestand ist nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu pflegen/zu erhalten. Im Zusammenhang der Bauvorhaben erforderlich werdende Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden.
- 11.2 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Eine Standortabweichung bis zu 5,00 m gegenüber dem schematischen Planeintrag ist zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten möglich. Nach der Pflanzung sind die Bäume nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu unterhalten/zu pflegen.
- 11.3 Je angefangener 200 qm Baugrundstücksfläche ist ein hoch wachsender standortgerechter Laubbaum entsprechend der unten aufgeführten Arten zu pflanzen. Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß Ziff. 11.1 und 11.2 können hierauf angerechnet werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume nach den anerkannten Regeln der Technik (insb. ZTV Baumpflege) zu unterhalten/zu pflegen.
- Pflanzliste:
- Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer campestre Feldahorn
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Fagus silvatica Rotbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Carpinus betulus Hainbuche
- Außerdem zulässig: Obstbäume standortgerechter Arten als Hochstamm (kein Spalierobst).
- 11.4 Koniferen (Nadelgehölze) sind in jeder Art von Bepflanzung ausgeschlossen.

12. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Für den Straßenbau, besonders für den Stützkörper der Rand- oder Abschlusssteine entlang der Straßengrenze, ist die Herstellung von Stützbeton sowie von Erdanschüttungen bzw. Erdabgrabungen auf den Straßenanliegergrundstücken erforderlich. Diese sind von den Angrenzern zu dulden. Es gelten daher 2 m breite Grundstücksstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinien) als Flächen im Sinne von § 9 (1) 26. BauGB.

D. Hinweise

01. **Bauvorlagen**
Zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen ist der Baurechtsbehörde ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, bestehende und geplante Bäume, Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Materialangaben, sowie sonstige Nutzungen der Freiflächen einschließlich Pflanzenliste und rechnerischem Nachweis entsprechend Ziff. C 11.1-3 dieses Bebauungsplanes darzustellen. (BauVorIVO v. 02.04.1984, GBI S. 262). Die Berücksichtigung der Darstellungen in diesem Plan ist der Baurechtsbehörde bei der Schlussabnahme nachzuweisen.
02. **Grundwasserschutz und Bodenschutz**
Grundwasserschutz: Für Bauvorhaben, deren Bodenplatte tiefer als 3 m unter Geländeoberkante zu liegen kommt, ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen, bei der die Grundwasserverhältnisse zu erkunden sind.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) abzustimmen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig.
Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.
Bodenschutz: Nach der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ vom Büro Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, vom April 1996, die für den ganzen Landkreis Esslingen durchgeführt wurde, besteht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans kein Verdacht auf Altlasten. Sollten jedoch bei Erdbauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in Kenntnis zu setzen.
Eventuelle Kampfmittelbelastung: Die Untersuchung der RS Reutemann GmbH vom 04.04.2003 (Auswertung historischer Luftbilder von Sprengbombentrümmern, Gebäudeschäden und Flakstellungen des 2. Weltkrieges) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans *nicht* unmittelbar als sog. „Kampfmittelverdachtsfläche“ dar, derartig gekennzeichnete Bereiche befinden sich jedoch nördlich (1 ehemaliger Sprengbombentrichter) und südlich des Plangebiets (bombardierter Bereich).
Es wird jedoch in der Untersuchung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der kartierten Verdachtsflächen keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann.
03. **Geologie**
Bei der Planung von Bauvorhaben sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen erforderlich. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass Ostfildern in der seismischen Zone 1 nach der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) liegt.
Der oberflächennahe Untergrund des Plangebietes besteht aus Talauersedimenten bzw. Lösslehm und Verwitterungston über einer Wechselfolge von Kalk- und Tonstei-

nen der Arietenkalk-Formation. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Die Schichten der Arietenkalk-Formation können in ihrem obersten Profilabschnitt (Grenzbereich Lias alpha/beta) einige schwarze Ölschieferlagen enthalten. Aufgrund des bekannten Phänomens, dass Ölschieferlagen bei Austrocknung zu Baugrundhebungen führen können, wird empfohlen, diese bei eventuellem Antreffen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen.

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

04. Hinweise zum Artenschutz

Aus Gründen der vorbeugenden Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Vermeidung von Störungen und Schädigungen im Gebiet eventuell vorkommender geschützter Tierarten) müssen Eingriffe in die vorhandenen Gebäude und Gehölze zeitlich fixiert werden. Für Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten eignet sich das Zeitfenster von Anfang November bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen.

05. Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen der SWE und Leitungen der Telekom, welche bei der Planung und Errichtung neuer baulicher Anlagen zu berücksichtigen sind.

06. Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart/Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 a) LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 403 m ü. NN. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben (einschließlich technische Aufbauten, Schornsteine, Antennen o. ä.), Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme o.ä. sowie durch andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkranen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet unterliegt einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 61 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABI. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) werden damit überschritten. Die „Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums, des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Berücksichtigung der Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart“ vom 20. November 2007 (veröffentlicht im GABI 2007, S. 668) ist zu beachten.

07. Fund von Kulturdenkmalen (Bodendenkmale)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verpflichtet, bei der Durchführung des Bauvorhabens entdeckte Anlagen oder Gegenstände, bei denen ein Interesse des Denkmalschutzes vermutet werden kann, unver-

züglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Ostfildern (Fachbereich III – Bereich Baurecht) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten.

08. Feuerwehr

Löschwasserversorgung :

Die Löschwasserversorgung ist nach den DVGW Arbeitsblatt 405 für das allgemeine Wohngebiet mit mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Unterflurhydranten sollten nicht mehr als 80 m bis 100 m entfernt sein.

Zugänglichkeit für die Feuerwehr :

Zur Vornahme von tragbaren Leitern bis zu einer Rettungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr müssen nach § 2 Abs. 2 LBOAVO Zu- oder Durchgänge zu rückwärtigen Gebäuden geschaffen werden.

Nach § 2 Abs. 3 LBOAVO können bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bereits bebauten Grundstücken liegen und mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind Feuerwehrezufahrten nach der VwV Feuerwehrflächen erforderlich werden.

08. Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

09. Grundstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit im Bebauungsplanverfahren.

09. Zu diesem Bebauungsplan gehört:

Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel + Matthäus, Stuttgart, vom 25.6.2012

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

PLANBEREICH N 40
GEMARKUNG NELLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„OBERE WIESENSTRASSE“

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S 416) i. V. mit den Verfahrensvorschriften des BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung und des Bebauungsplans "Obere Wiesenstraße" sind identisch.

01. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
- 01.1 Dachform und Dachneigung:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Gebäudedächer der Hauptgebäude entsprechend Planeintrag mit Satteldach (Dachneigung s. Planeinschrieb, Bedachungsmaterialien s. Ziff. 01.2), zu errichten.
Überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind mit Flachdach zu errichten und extensiv zu begrünen (vgl. Ziff. C 10 des Textteils zum Bebauungsplan), soweit diese Dachflächen nicht zur Errichtung thermischer oder fotovoltaischer Solaranlagen in Anspruch genommen werden. Die Dachneigung der Flachdächer darf maximal 2% betragen.
- 01.2 Dachdeckung:
Die Gebäudedächer der Hauptbaukörper sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturroten, rot-braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken.
- 01.3 Fassaden:
Die Gebäude sind weiß zu verputzen oder (z. B. im Falle von der Fassade zurückversetzter Dachgeschosse) in farblich abgesetzter Holzverschalung auszuführen.
Unzulässig sind Fassadenfarben mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100.

02. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, sowie Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
- 02.1 vorhandenes und zukünftiges Gelände:
Das zukünftige Geländeniveau ist mit Bezug zum vorhandenen Gelände festzulegen (vgl. Ziff. C 02.1 des Textteils zum Bebauungsplan); Abgrabungen, z. B. vor UG-Fenstern, sind im Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudevorderkante nicht zulässig.

- 02.2 offene und überdachte Stellplätze, Belagsmaterialien:
Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau, vorzugsweise in Rasenfugenpflaster mit Fugenbreite 3 cm, herzustellen.
Stellplätze können als sog. „Carports“ überdacht werden, wenn dies je Stellplatzgruppe gestalterisch einheitlich ausgeführt wird. Die Stellplatzüberdachungen sind an mindestens 3 Seiten offen zu belassen (zur baulichen Integration von Abstellräumen für z. B. Müll und Fahrräder vgl. Ziff. C 05 des Textteils zum Bebauungsplan) und extensiv zu begrünen. Dachrandausbildung vgl. Ziff. 01.1 der örtlichen Bauvorschriften.
- 02.3 Müllbehälterstandplätze:
Müllbehälterstandplätze, die nicht in die Gebäude einbezogen werden, sind – gruppenweise einheitlich - mit geeigneten Sichtblenden (berankte Pergolen oder Hecken) gegen Einsicht von der Straße abzuschirmen.
- 02.4 Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entlang öffentlicher Erschließungsfläche Einfriedigungen nur als Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. senkrechten Metallstäben, sowie Hecken heimischer Arten, keine Koniferen (vgl. Ziff. C 11.4 des Textteils zum Bebauungsplan) zulässig.
Die Einfriedigungen dürfen im Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudevorderkante eine Höhe von 1,20 m über dem Niveau des angrenzenden Straßenraums nicht überschreiten und sind gebäudegruppenweise einheitlich auszuführen.
03. Beschränkung von Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)
Je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, RH-Einheit) ist nur eine Außenantenne zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Gebäudedächern zulässig.
04. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für Telekommunikation sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
05. Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 (2) 6 LBO)
Auf den Baugrundstücken sind gut zugängliche Fahrradabstellplätze und/oder Fahrradabstellräume herzustellen, Richtwert: je Wohneinheit sollen 2 - 3 sichere Abstellmöglichkeiten vorhanden sein.