

### 3.3.2 PFLANZLISTE

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind folgende Pflanzarten zulässig:

#### Sträucher, 2xv, 60-100 cm

- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna,
- Corylus avellana
- Euonimus europeaeus,
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum,
- Prunus padus
- Prunus spinosa,
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus,
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina,
- Viburnum lantana

#### Bäume, 3xv, mdB, StU 16 – 18 cm

- Acer pseudoplatanus
- Acer campestre
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung abzuschließen.

### 3.3.3 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

### 3.3.4 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Bei der Neubepflanzung innerhalb der Bauparzellen sind folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten:

- Bei Einfriedungen mindestens 0,50 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen: bis 2 m Wuchshöhe > 0,50 m  
über 2 m Wuchshöhe > 2,00 m
- Bei Baumpflanzungen mindestens 4,00 m

## 4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

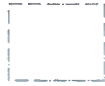
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

<b>WA</b>	
<b>U + II</b>	<b>658,50</b>
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>

U + II Anzahl der Vollgeschosse  
 658,50 max. Traufhöhe (m.ü.NN)  
 0,4 GRZ  
 0,8 GFZ

## 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1



Baufenster / Baugrenze für Seniorenwohnheim  
Pro Parzelle kann im vorgesehenen Baufenster max. ein Gebäude errichtet werden, welches die Vorgaben einhält. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile, Balkone, überdachte Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 4 m zulässig. Die zulässige Höhe von auskragenden Balkonen oder aufgeständerten Terrassen darf über dem geplanten Gelände maximal 2 m betragen.

4.2.2



Hauptgebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung

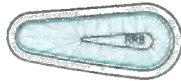
## 4.3 VERKEHRSFLÄCHEN

4.3.1



Anliegerstraße bzw. Straßenverkehrsfläche,

4.3.2



Regenrückhaltebecken mit Größe nach gesondertem Wasserrechtsverfahren

4.3.3



Parkplätze

4.3.4



Tiefgaragenzufahrt

## 4.4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

4.4.1



Begrünte Flächen auf Baugrundstücken

4.4.2



Standortvorschlag für zu pflanzende Bäume  
(exakte Lage nicht definiert)

## 4.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

4.5.1





Grenze des Geltungsbereiches des BBPs

4.5.2



Grenze des Deckblattes 17

4.5.3		bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
4.5.4	15/35	Flurstücknummern
4.5.5		bestehendes Wohngebäude
4.5.6		bestehendes Nebengebäude
4.5.7		Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)

## 5. HINWEISE

### 5.1 GRUNDWASSERSCHUTZ

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird in einem neu zu erstellendem Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt über das Regenwasserkanalsystem der Gemeinde Langdorf an den Vorfluter abgegeben. Hierzu ist in Absprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Alternativ wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).
- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Diesel, Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle usw.) ist die Anlagenverordnung – VawS – einschlägig.
- Bei der Errichtung der jeweiligen Gebäude ist die Fachkundige Stelle zu beteiligen, wenn ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Entsprechende Auflagen können dann im Einzelfall formuliert werden.

### 5.2 ENERGIEVERSORGUNG

- Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch.
- Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln:  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.