
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise

Offene Bauweise

2. Baugestaltung

- 2.1 Zu den Festsetzungen I.1.1 und I.2.1 (Gewerbegebiet, Parzellen 1 - 4)
- 2.1.1 Dachform: Satteldach, gegeneinanderstehende Pultdächer
- 2.1.2 Dachneigung: 15° - 30°
- 2.1.3 Dachfarbe: rot, rotbraun
- 2.1.4 Dachdeckung: unzulässig sind Dachdeckungsmaterialien aus Asbestzement, Kunststoff, Aluminium sowie aus tropischen Hölzern
- 2.1.5 Dachgaupen: unzulässig
- 2.1.6 Dachsolaranlagen: zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind
- 2.1.7 Firsthöhe: maximal zulässige mittlere Firsthöhe = 10,0 m ,
max. zulässige Firsthöhe = 12,0 m über Geländeoberkante
- 2.1.8 Traufhöhe: maximal zulässige mittlere Traufhöhe 6,0 m über Geländeoberkante, die max. zulässige talseitige Traufhöhe = 7,5 m über OK Gelände
- 2.1.9 Gebäudebreite: maximal zulässige Gebäudebreite 20,0 m
- 2.1.10 Fassadengestaltung: Fassaden über 15 m Länge sind vertikal zu gliedern. Unzulässige Fassadenverkleidungen und Baumaterialien sind Asbestzement-, Kunststoff- und Aluminiumprodukte sowie Bauteile aus tropischen Hölzern.
- 2.1.11 Einfriedungen: Einfriedungen sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und transparent wirken (Gitter, Maschendraht o.ä.). Wenn keine Heckenbepflanzung entsprechend den Festsetzungen I.4.11 und I.4.12 vorgesehen ist, wird die Begrünung der Einfriedung mit Kletterpflanzen (Arten siehe III.3.6) empfohlen. Punktfundamente sind zulässig, Streifenfundamente und durchgehende Sockel sind unzulässig.
- 2.1.12 Immissionsschutzmaßnahmen: Für die Parzellen 1 - 4 sind zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten dann entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen nachzuweisen, wenn durch auf dem Grundstück entstehende Emissionen (z.B. Kundenparkplatz, Anlieferung, Lagerflächen ...) mit nicht anders zu vermeidenden Belastungen für die Anlieger gerechnet werden muß. Zulässig sind bepflanzte Wälle und begrünte Wände (Arten gemäß III.3.1.1 bis III.3.1.3 und III.3.6) bis zu einer max. Höhe von 2 m über Gelände.
- 2.2 Zu den Festsetzungen I.1.2 und I.2.2 (Mischgebiet, Parzellen 5 - 10 u. 25 - 28)
- 2.2.1 Dachform: Satteldach, gegeneinanderstehende Pultdächer, die max. zulässige talseitige Traufhöhe = Parz. 5-7 10,0 m und Parz. 8-10 bzw. 25-28 7,5 m über OK Gelände
- 2.2.2 Dachneigung: 27° - 35°

- 2.2.3 Dachfarbe: rot, rotbraun
- 2.2.4 Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten
- 2.2.5 Dachgauben: sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig, wenn deren Abstand vom Giebel mindestens 3 m beträgt und eine maximale Vorderansichtsfläche von 3 qm je Gaube nicht überschritten wird
- 2.2.6 Dachsolaranlagen: sind zulässig, sofern diese in die Dachfläche integriert sind
- 2.2.7 Kniestock: bei Ausbildung eines Dachgeschosses, max. 1,2 m ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion zulässig
- 2.2.8 Sockel: im Mittel bis max. 0,5 m Höhe über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zulässig
- 2.2.9 Einfriedungen: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und transparent (Gitter, Maschenzaun o.ä) auszubilden. Holzlattenzäune bis max. 1,1 m Höhe sind ebenfalls zulässig. Durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
Alternativ ist die Einfriedung mit einer Hecke (gemäß III.3.1.3) zulässig.
- 2.3 Zu den Festsetzungen I.2.3.1 (Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, Parzellen 11 - 24)
- 2.3.1 Dachform: Satteldach, gegeneinanderstehende Pultdächer, die max. zulässige talseitige Traufhöhe = 6,0 m über OK Gelände
- 2.3.2 Dachneigung: 27° - 35°
- 2.3.3 Dachfarbe: rot, rotbraun
- 2.3.4 Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten
- 2.3.5 Dachgauben: sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig, sofern diese im mittleren Drittel des Gebäudedaches liegen und eine maximale Vorderansichtsfläche von 3 qm je Gaube nicht überschritten wird
- 2.3.6 Dachsolaranlagen: zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind
- 2.3.7 Kniestock: bei Ausbildung eines Dachgeschosses max. 1,2 m ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion zulässig.
- 2.3.8 Sockel: im Mittel bis max. 0,5 m ab Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zulässig
- 2.3.9 Einfriedungen: Orientierung zum öffentlichen Raum:
Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,1 m sind zulässig.

Orientierung zum privaten Nachbargrund:
zulässig sind Zäune bis max. 1,1 m und alternativ geschnit-

tene Hecken bis zu 1,50 m, Höhe.

Durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

2.4 Zu den Festsetzungen I.2.3.2 (Geschoßwohnungsbau, Parzellen 29 – 32)

- 2.4.1 Dachform: Satteldach, die maximal zulässige talseitige Traufhöhe = 12,0 m über OK Gelände
- 2.4.2 Dachneigung: 27° – 35°
- 2.4.3 Dachfarbe: rot, rotbraun
- 2.4.4 Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten
- 2.4.5 Dachgauben: sind ab einer Dachneigung von 33° zulässig, wenn die Summe der Dachgaubenbreiten ein Drittel der Dachlänge je Seite nicht überschreitet, deren Abstand vom Giebel mindestens 3 m beträgt und eine maximale Vorderansichtfläche von 3 qm je Gaube nicht überschritten wird
- 2.4.6 Dachsolaranlagen: zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.
- 2.4.7 Kniestock: bei Ausbildung eines Dachgeschosses max. 1,2 m ab OK RFB bis UK Dachkonstruktion zulässig
- 2.4.8 Sockel: unzulässig
- 2.4.9 Tiefgaragen: Tiefgaragen sind nur in vollständig unterirdischen Geschossen zulässig. Sofern die Tiefgarage nicht überbaut wird, muß die Mindesterdüberdeckung 0,60 m betragen. Die Grundfläche von Tiefgaragengeschossen und deren Zufahrten sind nicht auf die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen anzurechnen.
- 2.4.10 Einfriedungen: Orientierung zum öffentlichen bzw. in Gemeinschaftsbesitz befindlichen Raum:
Holzlattenzaun bis zu einer Höhe von max. 1,1 m zulässig.

Orientierung zum privaten Nachbargrund:
Zäune bis max. 1,1 m Höhe zulässig

Durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.

2.5 Zu den Festsetzungen I.2.3.3 (Reihenhausbebauung, Parzellen 34 – 36 und 39 – 41)

- 2.5.1 Dachform: Satteldach, die max. zulässige talseitige Traufhöhe = 7,5 m über OK Gelände
- 2.5.2 Dachneigung: 27° – 35°
- 2.5.3 Dachfarbe: rot, rotbraun

- 2.5.4 Dachdeckung: kleinformartige Dachplatten
- 2.5.5 Dachgaupen: Bei Mittelhäusern, deren Firstrichtung parallel zum Hang orientiert ist und eine Dachneigung mind. von 33° besitzen, sind bei einer Vorderansichtsfläche je Gaupe von max. 3 qm pro Dachseite maximal zwei Dachgaupen zulässig.
- Bei Eckgebäuden sind bei einer Dachneigung von mind. 33° zwei Dachgaupen mit je einer Vorderansichtsfläche von max. 3 qm auf der Dachfläche zulässig, die nicht zur grenzbebauten Nachbarfläche orientiert ist.
- 2.5.6 Dachsolaranlagen: zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind
- 2.5.7 Kniestock: bei Ausbildung eines Dachgeschosses max. 0,8 m ab OK RFB bis OK Dachkonstruktion zulässig
- 2.5.8 Sockel: unzulässig
- 2.5.9 Einfriedungen: Orientierung zum öffentlichen Raum:
Holzlattenzaun, Höhe max. 1,1 m zulässig.
- Orientierung zum benachbarten Privatgrund:
Bei Einfriedungen zum auf der gemeinsamen Grenze bebauten Nachbargrund sind transparent wirkende oder beidseitig begrünte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe auf eine Länge von max. 3,0 m (gemessen ab der Außenwand des Hauptgebäudes) zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune bis max. 1,1 m Höhe zulässig.
- Durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
- 2.6 Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGA)
- 2.6.1 Dachform: Satteldach
- 2.6.2 Dachneigung: 30°
- 2.6.3 Dachfarbe: rotbraun
- 2.6.4 Dachdeckung: Ziegel
- 2.6.5 Garagentore: Für jeden Garagenstellplatz ist ein eigenes Tor aus Holz vorzusehen.
- 2.6.6 Stellflächen: Die Stellplätze vor den Garagenzufahrten sind dem Straßenniveau anzupassen und in Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließungsstraße als einheitliche Fläche auszubilden.
- 2.7 Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind, wenn nichts anderes festgesetzt ist, den Hauptgebäuden in Form und Gestaltung anzupassen. Ausnahmsweise sind Pult- und Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden. Dachsolaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind. Aneinandergebaute Garagen sind in Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.8 zur Festsetzung I.3.11 (private, gemeinschaftliche Stellplätze):

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.
Private Stellplätze die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Bei Abgrabungen ist zum Nachbargrundstück ein Sicherheitsabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

2.10 Aufmaß: Als Bestandteil der Baugenehmigung muß ein Aufmaß des Urgeländes (mit mindestens einem Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluß an die öffentliche Erschließung) dem Bauantrag beigefügt werden.
Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK-Rohfußböden bei den zulässigen Unter- bzw. Erdgeschossen 2-fach zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen:
1. Bestand (Urgelände)
2. Planung

2.11 Hanghausausbildung: Bei Geländeneigungen von mehr als 1,5 m auf Haustiefe ist, sofern dies nicht ohnehin festgesetzt ist, der Hanghaustyp auszubilden.

3. Grünordnung

3.1 Öffentliche Grünflächen

Für alle öffentlichen Grünflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne bzw. Pflanzpläne aufzustellen, sofern die Begrünung nicht zusammen mit dem Wegebau geplant wird. Insbesondere sind detailliert auszuarbeiten:

- Kinderspielbereiche
- Geländemodellierung
- Art und Größe der Bepflanzung (Auswahl gemäß III.3.1.1 bis 3.1.3)

Gehölzartenauswahl gemäß den folgenden Listen:

3.1.1 Liste 1 – Bäume in Einzelstellung

| Kürzel | Art | Deutscher Name | Mindestpflanzgröße |
|--------|------------------------|----------------|--------------------|
| Ah | Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie | H 3xv 14-16 |
| Ap | Acer platanoides | - Spitzahorn | H 3xv 14-16 |

| | | | |
|----|-------------------|----------------------------|-----------------|
| Bp | Betula pendula | - Hängebirke | H 3xv 14-16 |
| Fs | Fagus sylvatica | - Rotbuche | H 3xv 14-16 |
| Pa | Prunus avium | - Vogelkirsche | H 3xv 12-14 |
| Ps | Pinus silvestris | - Kiefer | Sol 4xv 200-225 |
| Qu | Quercus robur | - Stieleiche | H 3xv 14-16 |
| Sa | Sorbus aucuparia | - Eberesche | H 3xv 14-16 |
| Si | Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere | H 3xv 14-16 |
| Tc | Tilia cordata | - Winterlinde | H 3xv 14-16 |

Bei Pflanzung in Straßen-Seitenstreifen ist pro Baum eine unversiegelte Fläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

3.1.2 Liste 2 – Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm
robuste Sorten, z.B.

Äpfel: Bohnapfel, Brettacher, Schöner von Wiltshire, Grahams Jubiläumsapfel, Jacob Fischer, Prinz Albrecht, Winterrambur, Gravensteiner

Birnen: Österreichische Weinbirne, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Schattenmorelle, Schwäbische Weinweichsel, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche

Hauszwetschge

Walnuß-Sämling

Zur Erzielung von guten Fruchterträgen ist auf die Zusammenpflanzung geeigneter Sorten zur gegenseitigen Bestäubung zu achten. Pflanzabstand 6 – 10 m.

3.1.3 Liste 3 – Gehölzpflanzung

Bäume: Pflanzgröße mind. Hei 2xv 200-250

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Betula pendula | - Hängebirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Malus silvestris | - Holzapfel |
| Pyrus communis | - Wildbirne |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Sträucher: Pflanzgröße mind. 2xv 60-100

| | |
|--------------------|-----------------|
| Berberis vulgaris | - Berberitze |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix caprea | - Salweide |

Sambucus nigra
Sambucus racemosa

- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder

Bei Pflanzungen in Reihen: Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m versetzt.
Der Anteil an Bäumen muß mindestens 10 % betragen.
Bei Pflanzung von Gehölzgruppen: 1 Pflanze pro 1,2 m².

3.2 Gemeinschaftliche Grünflächen

Punkt III.3.1 gilt entsprechend, weitere Gehölzarten sind in Einzelstellung erlaubt.

3.3 Private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

Sofern keine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt ist, ist die Fläche als extensiv gepflegte Wiese, Bodendecker- oder Staudenpflanzung anzulegen. Fremdländische Bodendecker sind unzulässig.

3.4 Private Grünflächen

Punkt III.3.1 gilt entsprechend.

Weitere Gehölzarten sind in Einzelstellung erlaubt. Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Einzelbäume ohne Festlegung der Art und Standortfestsetzung können wahlweise Obstbäume oder andere Laubbäume sein.
Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen sind nur dort zulässig, wo private Grundstücke aneinander grenzen.

3.5 Pflanzung von Hecken

Zusätzlich zu den durch Planzeichen bereits festgesetzten Pflanzungen sind in den folgenden Bereichen mindestens 2-reihige Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (Artenauswahl Liste 3) anzulegen:

Parzelle 1 und 2:
jeweils anschließend an den nicht einzuzäunenden privaten Grünstreifen, auf 60 % der Grundstückseitenlänge, die nicht für Zufahrten benötigt wird

Parzelle 29, 30, 31, 32:
an den äußeren Grundstücksgrenzen, d.h. entlang des öffentlichen Grünzuges auf der nördlichen und östlichen Seite sowie an der südlichen und westlichen Seite der Wohnanlage auf 40 % der Länge.

3.6 Stell- und Lagerflächen

Für die Parzellen 1 - 10:

Kfz-Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mineralbeton, Pflaster mit Rassenfugen, wasserdurchlässige Pflastersteine).

Ausnahmen sind zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt zum Schutz des Bodens nachweislich notwendig ist.

Wenn nichts anderes festgesetzt ist, sind je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl und Größe siehe III.3.1.1). Dabei muß der unversiegelte Wurzelbereich mindestens 4 m² betragen.

3.7 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, fensterlose Fassaden ab einer Ausdehnung von 40 qm sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenauswahl:

| | |
|---|-----------------------|
| <i>Clematis vitalba</i> * | - Weiße Waldrebe |
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii' | - Wilder Wein |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> * | - Wilder Wein |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii' | - Mauerwein |
| <i>Wisteria sinensis</i> * | - Blauregen |
| <i>Aristolochia macrophylla</i> * | - Pfeifenwinde |
| <i>Hedera helix</i> | - Efeu |
| <i>Hedera hibernica</i> | - Großblättriger Efeu |
| <i>Jasminum nudiflorum</i> * | - Winterjasmin |
| <i>Lonicera caprifolium</i> * | - Geißblatt |
| <i>Hydrangea petiolaris</i> * | - Kletterhortensie |

*: Kletterhilfen notwendig.

Pro Pflanze ist ein unversiegelter Wurzelbereich von mindestens 0,5 m² vorzusehen.

3.8 Freiflächengestaltung

Für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 29, 30, 31, 32 und 33 sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Maßstab: mindestens 1:200) aufzustellen. Dabei sind insbesondere darzustellen:

- Art und Größe der Bepflanzung
- Modellierung des Geländes
- Art der Straßen-, Wege- und Platzbeläge
- Flächen für Oberflächenwasser-Versickerung und Oberflächenwasser-Teiche
- Fassadenbegrünung

3.9 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzung im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hoch- und Tiefbauarbeiten erfolgen.