

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BLATT: 19

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(gem. §4 BauNVO)



### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich  
Immer auf das maximale zulässige  
Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt!

B – PLAN

Schädberg  
Ost

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )

Planfassung  
22.06.2017

II max. 2 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRZ 0,3

#### **Firstrichtung:**

Bei Satteldächern ist die Firstrichtung immer in Längsrichtung  
der Gebäude zu führen.

### 3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1 Grundstücksfläche bei WA F= mind. 400 m<sup>2</sup>

### 4.0 BAUGESTALTUNG

Dachform:	Satteldach
Dachneigung	21°-28°
Dachdeckung	Pfannen, Falzziegel,
Dachfarbe	Ziegelrot

Nur bei Garagen, Carports und untergeordneten Bauteilen  
wie Anbauten, Verbindungsbauten ect. zulässig:

Flach geneigte Dächer 0-5°  
mit extensiver Begrünung  
(Gründach)

Dachgauben zulässig ab 28° Dachneigung.  
Je Dachfläche max. 2 Gauben,  
mind. 3,50m vom Ortgang entfernt  
mit einem Mindestabstand von  
1,50m zwischen den Gauben.  
Größe der Dachgauben max. 2m<sup>2</sup>  
Ansichtsfläche

BLATT: 20



Dachüberstand:

Ortgang mind. 0,50m

Traufe mind. 0,50m

B – PLAN

Schädberg  
Ost

Wandhöhe ( traufseitig )  
max. 6,00 m

**Als Wandhöhe gilt das Maß  
gemessen  
vom geplanten Gelände bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der  
Dachhaut**

Planfassung  
22.06.2017

#### 4.1. Gliederung der Baukörper

Das Hauptgebäude soll aus gestalterischen- historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3:1,0 (Längsseite:Giebelseite) haben.

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max Breite 33% der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00m über der Traufe des Hauptdache liegen.

Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 1,00m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

#### 5.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Möglichkeiten zulässig:

Angleichen der Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude, oder

Flach geneigtes Dach (0-5°) mit extensiver Begrünung (Gründach)

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten. Zusammengebaute Garagen sollen weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.



## 6.0 GARAGENZUFAHRTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von Mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

B – PLAN

Schädberg  
Ost

## 7.0 EINFRIEDUNG

Zäune und Mauern sind unzulässig.

Planfassung  
22.06.2017

## 8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

## 9.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung ( Geländemodellierungen ) sind bis zu einer Höhe von max. **1,00 m** ab Urgelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn). An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.
- 9.2 Die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von **1,00 m** ( gemessen ab Urgelände ) ist zulässig.

- 9.3 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer max. Geländeneigung von 1 : 2 zulässig.

## 10.0 Allgemeine Anforderungen an die Grünordnung

- 10.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.
- 10.2 Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen(BdB) entsprechen.
- 10.3 Für Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden.
- 10.4 Mindestpflanzqualität der Gehölze

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:  
Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume II. Ordnung:

Bäume in öffentlichen und privaten Grünflächen:  
Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm

In Gehölzhecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

- 10.5 Zulässige autochthone Gehölzarten:

Bäume I Ordnung sind ausschließlich in öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Bäume I Ordnung:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Ulmus glabra	- Berg-Ulme



B – PLAN

Schädlerberg  
Ost

Planfassung  
22.06.2017

## Bäume II Ordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betulus pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Juglans regia	- Walnuss
Malus sylvestris	-
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	- Holzbirne, Wildbirne
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde



B – PLAN

Schädberg  
Ost

## Alle Obst- und Nussbäume

## Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Planfassung  
22.06.2017

## 10.6 Nadelgehölze:

## Zulässige Nadelgehölze:

## Nur als Solitärbäume:

Juniperus communis	Säulen-Wacholder
--------------------	------------------

## Nicht zulässige Nadelgehölze:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Juniperus chinensis	Chinesischer Wacholder
Thuja	Lebensbaum

## 10.7 Gehölzpflege

Der Gehölzschnitt ist ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Vögel zulässig.

Heckenpflege ist auch im Baugebiet gem. §39(5)2. BNatSchG ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Der Sommerschnitt im Juli bei Obstgehölzen und Solitärbäumen ist zulässig.

- 10.8 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.



## 11.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 11.1 Entlang der Nussberger Straße ist ein ca. 5 m breiter Grünstreifen anzulegen.  
Der in diesem Grünstreifen stehende Birnbaum ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich zzgl. 1,5 m sind unzulässig.  
Gem. planlicher Festsetzung ist eine Baumreihe mit Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen: Hainbuche, *Carpinus betulus*  
Der Grünstreifen max 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

B – PLAN

Schädberg  
OstPlanfassung  
22.06.2017

- 11.2 Entlang der Schädelberstraße ist ein öffentlicher Grünstreifen anzulegen.  
Die Fläche ist mit der autochthonen Saatgutmischung „Blumenrasen, Kräuterrasen“ mit 20% Blumen und 80% Gräsern anzusäen.  
Der Grünstreifen ist max 2 mal jährlich nach dem 15.06. zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
- 11.3 Entlang der nördlichen Grenze zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein ca. 8,5 m breiter Grünstreifen anzulegen.  
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im Abstand von 1 m entlang der Grenze der Baugrundstücke. Abstand der Reihen 1 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,5 m  
Der Grünstreifen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung anzusäen: Mischung „Blühende Landschaft“, Ansaatstärke 1 g/m<sup>2</sup> zzgl. Füllstoff. Pflege: in den ersten 3 Jahren nicht erforderlich, Schnitt im Frühjahr möglich, das Mähgut ist abzutransportieren. Anschließend: max 2 x jährlich mähen, 1. Schnitt ab 15. Juni, das Mähgut ist abzutransportieren.  
Innerhalb des öffentlichen Grünstreifens ist die Anlage eines 3 m breiten Schotterrasenweges zulässig.
- 11.4 Das Spielgelände ist im Bereich des Waldrandes anzulegen.  
Die Fläche ist mit der autochthonen Saatgutmischung „Blumenrasen, Kräuterrasen“ mit 20% Blumen und 80% Gräsern anzusäen.

Auf dem Gelände sind 4 Solitäräume I. Ordnung gem. textl. Festsetzung 10.7 zu pflanzen.

Der Spielplatz ist als Extensivwiese zu pflegen, d.h. Mahd max 3-5 mal jährlich und nur im intensiv genutzten Bereich monatlich, entlang des Waldsaumes ist ein mindestens 2 m breiter Streifen (Saum) nur 1 x jährlich ab August zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung ist nicht zulässig.

BLATT: 25



- 11.5 Die Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubilden:
- Freimachen des Geländes: Holz wird entlang vom Waldrand in Totholzhaufen aufgeschichtet
  - mit wechselnder Neigung (Steil- und Flachufer) von 1:3 bis 1:10
  - geschwungene Linienführung
  - mit Dauerkleingewässern, temporären Flachgewässern, Trockenbereichen
  - kein Andecken der Böschungen und Sohle mit Bodensubstrat
  - Anlage von Totholzhaufen (Wurzelstubben) und Steinhaufen in der Beckensohle
  - Ansaat mit autochthonem Wildsaatgut der Herkunftsregion 19: Ufermischung mit 50% Kräuteranteil ausschließlich auf der Böschung,
  - Anlage von 3 – 5 m breiten besonnten vegetationsfreien Böschungsabschnitten
  - Beseitigung von Gehölzaufwuchs im zulässigen Zeitraum im Winterhalbjahr
  - Mahd der Böschungen ausschließlich im Februar
  - Beseitigung von Schlamm und Ausräumen von Bewuchs der Beckensohle im Abstand von ca. 5 Jahren im Winter
  - tiersichere Abflussbauwerke
  - Als Zufahrt zu den Regenrückhaltebecken ist der Bau eines 3 m breiten Schotterrasenweges zulässig.

B – PLAN

Schädlberg  
Ost

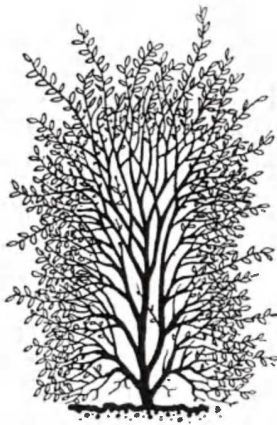
Planfassung  
22.06.2017

## 12.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

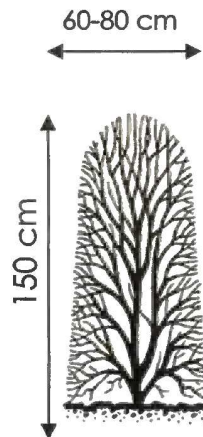
- 12.1 Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
- 12.2 Auf den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sowie im Abstand von 0,5 m entlang der Nussberger Straße, der Schädelbergstraße und der Privatstraße sind geschnittene Hecken zu pflanzen:  
Der Heckenschnitt ist ausschließlich im Winter zulässig.

Schnitthöhe 1,50 m, rundes Profil. Freiwachsende Blütensträucherhecke im Sommer:

BLATT: 26



Hecke im Sommer



Heckenschnitt im  
Februar  
Rundes Profil



B – PLAN

Schädberg  
Ost

Planfassung  
22.06.2017

Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

Feldahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Scharlach-Weißdorn

Rotbuche

Liguster

Gemeine Heckenkirsche

Gold-Johannisbeere

Feuerdorn

*Acer campestre*

*Carpinus betulus*

*Cornus mas*

*Crataegus coccinea*

*Fagus sylvatica*

*Ligustrum vulgare*

*Lonicera xylosteum*

*Ribes aureum*

*Pyracantha coccinea*

- 12.3 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem das Urgelände und das geplante Gelände, die versiegelten Flächen, die Entwässerung und die Bepflanzung hervorgehen.

### 13.0 Ausgleich

Für das Baugebiet Schädberg-Ost sind 7.751 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle öffentlichen Grünflächen gem. textl. Festsetzung 11.1 bis 11.5 festgesetzte Ausgleichsflächen.



Darüber hinaus sind 3.352 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen.

BLATT: 27

Der Ausgleich erfolgt in der städtischen Ökokontofläche „Am Ruck“.

Die Ausgleichsfläche wird planlich festgesetzt.

In der Talau des Schwarzen Regen wurde auf 5.990 m<sup>2</sup> der Flur Nr. 48/0 TF und Flur Nr.79 Intensivgrünland in Extensivgrünland umgewandelt.



B – PLAN

Schädberg  
Ost

## 14.0 TEXTLICHE HINWEISE

### 14.1 Nutzung von Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, Gartenteichen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.

Planfassung  
22.06.2017

### 14.2 Heizung:

Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden. (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, ect.)

### 14.3 Barrierefreies Bauen:

Die Topographie des Baugebietes erlaubt ohne Mehraufwand den Bau von barrierefreien Wohnungen im EG.