Stadt
Laatzen

Bebauungsplan Nr. 308 Neufassung

"Vor dem Laagberg"

Zeichnerische Festsetzungen

M 1: 1000

Präambel

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6, 7 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Laatzen diesen Bebauungsplan Nr. 308 - Neufassung -, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Laatzen, den 01.07.2011

L.S.

....
Prinz,
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung vom 17.12.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 308 - Neufassung - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Laatzen, den 01.07.2011

....
Prinz

Planunterlage

Gemarkung Ingeln, Flur 5 und Gemarkung Oesselse, Flur 8; Maßstab: 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2005 GLL LGN

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke zulässig (§ 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 5, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.09.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ÖbVI Rohardt Evensen
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Heuerstr. 6 30519 Hannover
Gb.Nr.:09203.BP3

L.S.

Hannover, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Laatzen.

Laatzen, den 01.07.2011

....
Haase,
Team Stadtplanung

Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 26.05.2011 bis einschl. 09.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzen, den 01.07.2011

....
Prinz

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, den 01.07.2011

....
Prinz

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe Nr. , am öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit seit dem rechtswirksam.

Laatzen, den

....
Prinz

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den

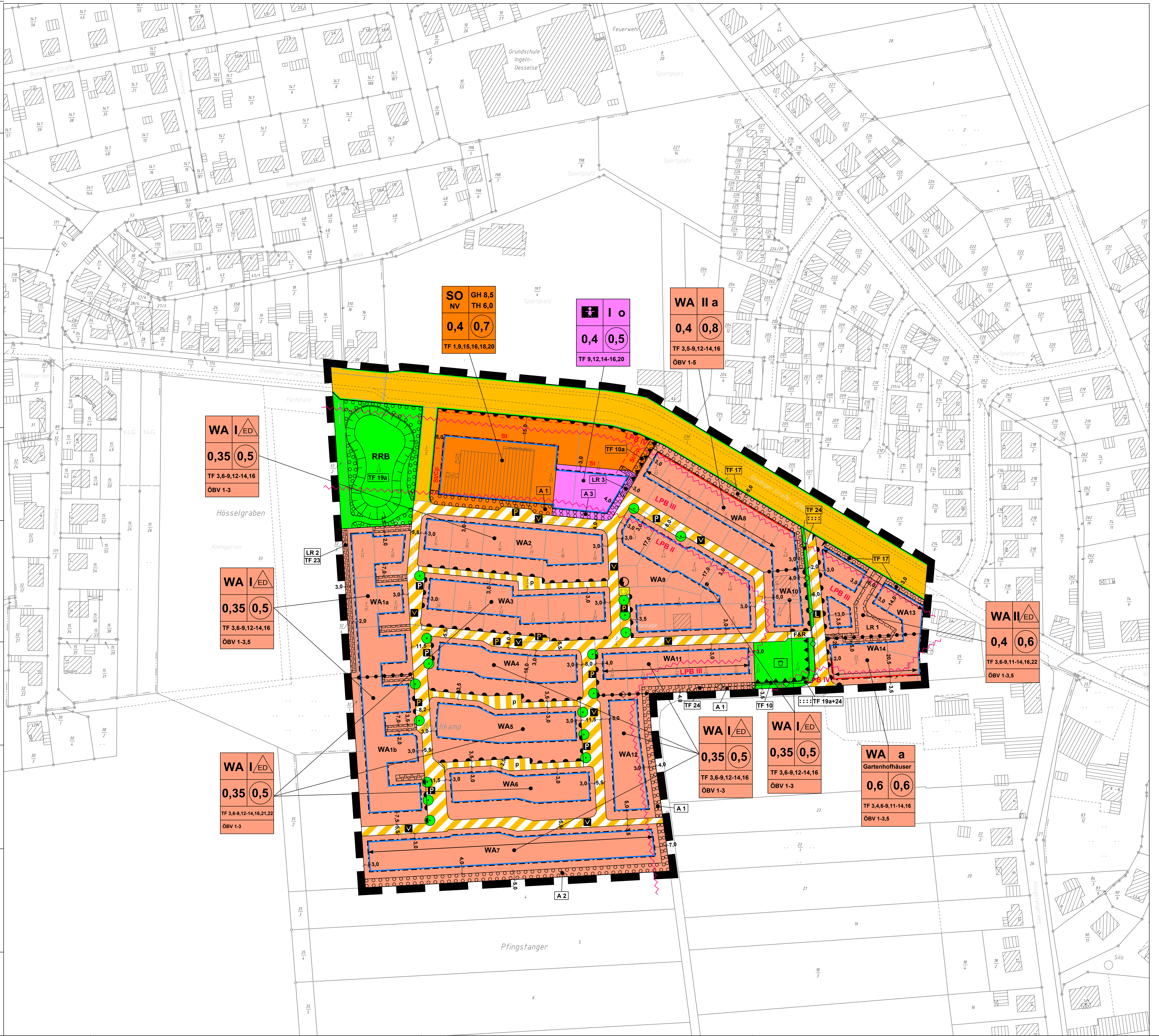
....
Prinz

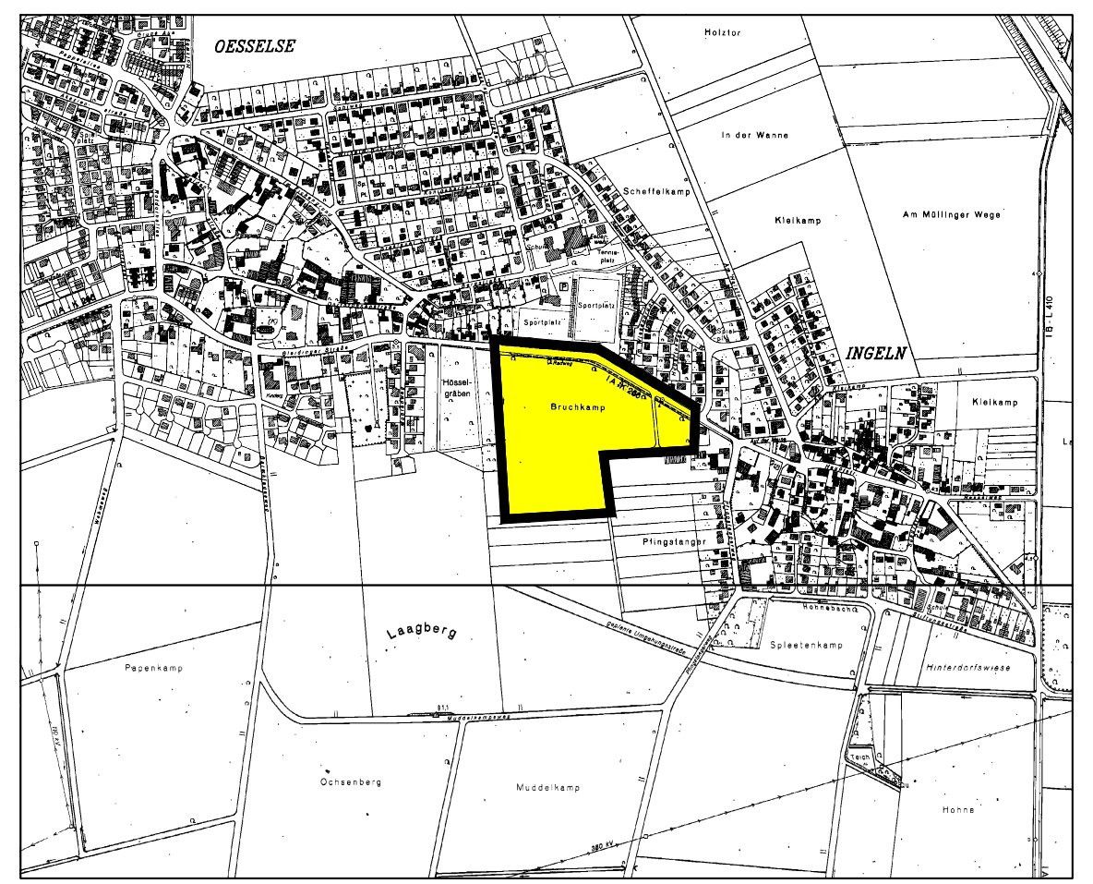
Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den

....
Prinz




Lageplan: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 © GLL (unmaßstäblich)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO NV	Sonstiges Sondergebiet / Nahversorgung
🟪	Fläche für Gemeinbedarf/ Kindertagesstätte
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GH 8,0 m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze
TH 7,0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze
— · —	Baugrenze
— · —	Baulinie
🟧	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
L	landwirtschaftlicher Verkehr
V	verkehrsberuhigter Bereich
F&R	Fuß- und Radweg
▥	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
p	private Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
P	öffentliche Parkfläche
▼—▼	Einfahrtsbereich
●—●—●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
St/Cp	Fläche für Stellplätze/ Carports
🟩	öffentliche Grünfläche
☐	Spielplatz
⁞⁞⁞	Straßenbegleitgrün
RRB	Regenrückhaltebecken
●	anzupflanzende Bäume
○ ○ ○	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
🟨	Fläche für Versorgungsanlagen
◐	Trafostation
▭	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
LR 1	Begünstigte: Anlieger, Stadt Laatzen und Versorgungsträger
LR 2	Begünstigte: Stadt Laatzen
LR 3	Begünstigte: Allgemeinheit
▭	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Anlieger, Fuß- und Radweg, Versorgungsträger)
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—◇—	Drainageleitung
↔	Firstrichtung
▲▲▲	Lärmschutzwand
﹏	Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegel - bereichen im Sinne DIN 4109
LPB II	Lärmpegelbereich im Sinne DIN 4109
TF 1...	siehe textliche Festsetzungen §§ 1 ...
ÖBV 1...	siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1...

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung/ Nutzungsbeschränkungen

§ 1 In diesem SO-Gebiet sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe/ SB-Märkte und sonstige Läden/ Shops (Konzessionäre) mit bis zu insgesamt 1300 qm Verkaufsfläche. Ausnahmsweise zulässig sind komplementäre Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Schuhreparatur, Schlüsseldienst) sowie Schank- und Speisewirtschaften (Café, Bistro, Imbiss) soweit sie in Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen und betrieben werden.

§ 2 - betraf SO 2-Gebiet und entfällt -

§ 3 In diesem WA-Gebiet (WA 1 bis WA 14) sind die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die unter § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO).

Bauweise/ Maß der baulichen Nutzung

§ 4 In diesem WA-Gebiet (WA 14) sind nur eingeschossige Gartenhof- und Atriumhäuser - ohne ausbaufähiges Dachgeschoss - zulässig. Die nutzbare Fläche der Gartenhöfe darf 40 qm, die nicht überdachte oder unterkellerte Fläche der Gartenhöfe 35 qm nicht unterschreiten.
Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i. V. m. § 23 (2) Satz 2 BauNVO dürfen auch die Hauptbaukörper die festgesetzte(n) Baulinie(n) um bis zu 0,5 m über- oder unterschreiten.

§ 5 In diesem WA-Gebiet (WA 8) wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert:
Zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Zwischen den Doppelhäusern / Hausgruppen und der seitlichen Grundstücksgrenze ("Bauwich") ist die jeweilige Lücke zum Hauptgebäude mit einem eingeschossigen Anbau oder einem Nebengebäude - Traufhöhe jeweils 2,5 m bis 3,0 m - oder einer mind. 2,5 m hohen Wand zu schließen. Zum jeweiligen Hauptgebäude ist ein Vor- oder Rücksprung der Nebenanlagen von mindestens 1,5 m und max. 2,5 m vorzusehen (§§ 16 (4) u. (5) u. 22 (4) BauNVO). Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (2) Satz 2 BauNVO dürfen Haupt- und Nebenanlagen um bis zu 3,0 m hinter der festgesetzten Baulinie zurückbleiben; ein Überschreiten der Baulinie ist dagegen nicht zulässig.

§ 6 Gem. § 20 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Geschossfläche von Nicht- Vollgeschossen einschließlich ihrer Treppenhäuser und Umfassungswände auf die festgesetzte Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

§ 7 Die Mindest- Grundstücksgröße beträgt für freistehende Einzelhäuser 400 qm, für Doppelhäuser, Hausgruppen und Gartenhofhäuser 300 qm je Haus.

§ 8 Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

§ 9 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten (Neben-) Anlagen
- im SO-Gebiet bis zu einer GRZ' von 0,8,
- in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer GRZ' von 0,65 ,
- in den Wohngebieten WA 1 bis WA 12 bis zu einer GRZ`von 0,5,
- im WA 13 bis zu einer GRZ`von 0,6 und
- im WA 14 bis zu einer GRZ`von 0,75 überschritten werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzte (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende) und befestigte Flächen sind nicht mitzurechnen.

Immissionsschutz

§ 10 Die Höhe der Lärmschutzwand entlang des Kinderspielplatzes wird mit mindestens 4,0 m - bezogen auf die über OK des angrenzenden Wirtschaftsweges - festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist auf jeweils den letzten 8 m-Abschnitten nach Westen und nach Norden je laufende 2,0 m in der Höhe um 0,5 m auf zuletzt 2,0 m zu verringern. Gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird bestimmt, dass die Lärmschutzwand zum westlich angrenzenden Grundstück keinen Grenzabstand einzuhalten hat.

§ 10a Die Höhe der Oberkante der entlang der Ostgrenze des SO-Gebietes festgesetzten Lärmschutzwand wird mit mindestens 2,0 m über Gelände festgesetzt. Gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird bestimmt, dass die Lärmschutzwand zum östlich angrenzenden Grundstück keinen Grenzabstand einzuhalten hat.

§ 11 Zum Schutz gegen die vom südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmemissionen sind die Gartenhofhäuser parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung mit einem geneigten Dach mit mindestens 4,0 m und max. 5,0 m Firsthöhe - bezogen auf die Geländehöhe - zu errichten. Die Traufhöhe der Gartenhofhäuser wird auf max. 3,0 m, die Gebäudehöhe - mit Ausnahme des südlichen "Bauriegels" nach Satz 1 und dem äußersten östlichen Baukörper - auf max. 3,5 m begrenzt, jeweils bezogen auf die Geländehöhe.

§ 12 Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber einwirkenden Lärmemissionen wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w,res) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989)
- im Lärmpegelbereich IV mindestens 38 dB (A), (im WA 13 mindestens 40 dB(A)siehe Ziff. 8.1 der Begründung),
- im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB (A) und
- im Lärmpegelbereich II mindestens 30 dB (A)

beträgt. Das im Einzelfall (Relation Fenster-/ Türöffnungen zur Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 (1989), S. 13, Tab. 8 und 9, objektbezogen zu ermitteln und rechnerisch bzw. anhand der Ausführungsbeispiele der DIN 4109 - Beiblatt 1 - nachzuweisen.
Ausnahmen von den Anforderungen nach Satz 1 können zugelassen werden, sofern nachweislich ausreichender passiver Schallschutz durch andere bauliche Vorkehrungen wie z. B. geeignete Grundrissgestaltung, vorgelagerte Wintergärten oder dergleichen erreicht wird.
Für die der K 266 zugewandten Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) IV ist den Erfordernissen ausreichender Belüftung von Wohn- und Schlafräumen auch bei geschlossenem Fenster, z. B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungselemente, Rechnung zu tragen. Dasselbe gilt für die dem LPB IV zugeordneten südlichen Gebäudeseiten der Gartenhofhäuser und die östliche Gebäudeseite des östlichen Endhauses, soweit diese Fenster erhalten.

Grünflächen/ Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

§ 13 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 40 v. H. der Grundstücksfläche - bei den Gartenhofhäusern mind. 25 v. H. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

§ 14 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum - auch Obstbaum - in der Qualität: Hochstamm, 3x v., StU mind. 16 cm zum Pflanzzeitpunkt (bei Obstbäumen: StU mind. 12 cm zum Pflanzzeitpunkt) der Artenlisten 2 bzw. 3 auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 15 In den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste 1 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe und zwischen den Reihen darf 1,50 m nicht überschreiten. In den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist je volle 75 qm, in den mit A2 gekennzeichneten Flächen je volle 50 qm ein Baum zu pflanzen. Abweichend von Satz 1 und 2 sind innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche mindestens zehn Sträucher und vier Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Letztere können auf die nach TF § 14 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

§ 16 Fensterlose Fassaden bzw. Außenwände von Gebäuden, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen über 2,5 m Traufhöhe sowie Mauern und Dichtzäune sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Artenliste 7 zu begrünen. Je angefangene 3 m Außenwandlänge sind mindestens zwei Kletterpflanzen der Qualität 2x v., mit Topfballen oder Container und der Mindesthöhe 0,6 m zu setzen.

§ 17 In den Teilgebieten WA 8 und WA 13 sind die Pflanzstreifen als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens zwei Bäume oder vier Großsträucher (bzw. ein Baum und zwei Großsträucher) der Artenlisten 2 oder 3 zu pflanzen. Je Grundstück / Vorgarten ist eine max. 1,5 m breite Zuwegung zum Fuß- und Radweg der K 266 zulässig.

§ 18 Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. Artenliste 4 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind als mind. 8 qm große und mind. 1 m breite Vegetationsflächen anzulegen. Zwischen zweireihig angeordneten Stellplätzen ist ein mindestens 1,0 m breiter Grünstreifen vorzusehen .

§ 19 Für die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume der Artenliste 2 in der Qualität "Hochstamm, 4x vs, mit Ballen, StU 20 - 25 cm" zum Pflanzzeitpunkt zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsfläche muss mind. 8 qm betragen. Durch die Wahl der Baumarten oder / und Pflegemaßnahmen ist zur Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch LKW, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ein Lichtraumprofil von 4,0 m Höhe und 3,0 m Breite sicherzustellen.

§19a Die gem. § 9 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen in den Uferbereichen des Rückhaltebeckens sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 5 zu bepflanzen, der Kinderspielplatz auf der Grünfläche "Begleitgrün" zwischen Lärmschutzwand/ -wall und Wirtschaftsweg ist mit mindestens 8 Bäumen und 30 Sträuchern der Artenliste 6 einzugrünen.

Sonstige Festsetzungen

§ 20 Ebenerdige nicht überdachte (Sammel-) Einstellplätze sind mit Öko- Verbundpflaster, Beton- Rasensteinen, Schotterrasen oder mit vergleichbar wasserdurchlässigem oder - speicherfähigem Material zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine anteilige Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagwassers auf andere Weise - z. B. in Grünstreifen oder Rigolen bzw. Mulden / Rigolen oder durch Zisternen oder sonstige unterirdische Drosselbauwerke - sichergestellt wird (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Zufahrten und Rangierflächen sind von Satz 1 dieser Regelung ausgenommen.

§ 21 Die privaten Verkehrsflächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten (Grunddienstbarkeiten).

§ 22 Stellplätze und Garagen / Carports haben zu der privaten Erschließungsfläche einen Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten (Vorfläche).

§ 23 Innerhalb dieser mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind aufgrund der darin liegenden Drainageleitung bzw. des verrohrten Hösselgrabens Anpflanzungen von Bäumen, Großgehölzen und sonstigen tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässig.

§ 24 Die im festgesetzten Pflanzstreifen des WA 11 dargestellte und innerhalb des festgesetzten Verkehrsbegleitgrüns liegende Drainageleitung ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mittels Wurzelschutz gegen Einwuchs zu sichern.

Hinweise

1) Im gesamten Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdarbeiten sind gem. § 13 NDSchG mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Laatzen) anzuzeigen. Bei den Arbeiten festgestellte Bodenfunde sind gem. § 14 (1) NDSchG meldepflichtig.
2) Wegen des zu erwartenden Schichtenwassers ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als "weiße Wanne" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
3) Die anteilige Versickerung von Niederschlag- bzw. Oberflächenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG durch die Region Hannover.
4) Durch die Landwirtschaft ist im gesamten Plangebiet mit ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche zu rechnen.
5) Gemäß den Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 NBauO sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen ein weiterer Stellplatz.
6) Im Plangebiet ist auf den noch unbebauten Flächen aufgrund der vorliegenden bzw. umgebenden Ackerböden mit dem Auftreten von Gelegen dem Artenschutz unterliegender Vögel des Offenlandes - hier: Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche - zu rechnen. Sofern solche im Einzelfall angetroffen werden, dürfen innerhalb der vom 01.04. bis 15.07. andauernden Brutzeit auf dem/den betroffenen Grundstück/en keine Baumaßnahmen begonnen oder weitergeführt werden. Um ein Wieder-/Ansiedeln von Feldhamstern aus der weiteren Umgebung zu vermeiden, sind die unbebauten Flächen bzw. Grundstücke bis zum jeweiligen Baubeginn von Bewuchs freizuhalten ("Schwarzbrache").

Artenlisten der im Plangebiet zu verwendenden Gehölze und Kletterpflanzen (Bezug: TF §§ 13-19)

Artenliste 1
Bäume 2. Ordnung (ca. 3% der Pflanzung)
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Sträucher (ca. 97% der Pflanzung)
Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Wald-Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn),Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligistrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Artenliste 2: Pflanzungen auf Privatgrundstücken und Straßenbäume
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche),Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde).

Arten- und Sortenliste 3: Obstbäume
Apfel: Biesterfelder Renette, Kaiser Wilhelm, Boskopp, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer,Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Gravensteiner, Bittenfelder.
Birne: Köstliche von Charneux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Pastorenbirne.
Kirsche: Hedefinger Riesenkirsche, Büttners Rote, Große Schwarze, Knorpelkirsche, Teickners Schwarze, Herzkirsche, Große Prinzessin.
Pflaume: Hauszwetschge
Walnuss: Walnuss aus Sämlingen

Artenliste 4: Kundenparkplätze SO-Gebiet
Acer platanoides (Spitz-Ahorn z. B. "Cleveland"), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche z. B. "Westhofs Glorie"), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).

Artenliste 5: Ufergehölze Regenrückhaltebecken
Bäume: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Fraxinus excelsior (Gewöhnl. Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix alba (Silber-Weide).
Sträucher: Corylus avellana (Wald-Hasel), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohr-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Artenliste 6: Eingrünung Spielplatz
Bäume 2. Ordnung: - wie Artenliste 1
Sträucher: Cornus sanguine (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Wald-Hasel), Salix caprea (Salweide), Salix pupurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Artenliste 7: Rank- und Kletterpflanzen (empfohlen)
für Süd-/ Westseiten: Clematis-Arten (Waldrebe), Jasminum officinale (Echter Jasmin), Jasminum nudiflorum (Winter-Jasmin), Lonicera-Arten (Geißblatt), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata (Selbstklimmender Wein), Polygonum aubertii (Knöterich).
für Nord-/ Ostseiten: Euonimus fortunei radicans (Immergrüne Kriechspindel), Hedera helix-Arten (Efeu), Humulus lupulus (Gewöhnl. Hopfen), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Rosa-Arten (Kletterrosen).

Örtliche Bauvorschriften

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1) Es sind nur geneigte Dächer von mindestens 30° und höchstens 48° gegen die Horizontale zulässig, als Dachform Sattel-, Krüppelwalmdächer in max. ¼ der Höhe des Hauptdaches sowie versetzte Pultdächer. Hiervon ausgenommen sind Gauben, Zwerchhäuser, Friesengiebel, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Geräteschuppen sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen. Für Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer zwischen 15° und 25° zulässig, ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer.
2) Als Material für geneigte Dachflächen sind mineralisch- matte Ziegel oder Betondachsteine (ohne Glasanteil) zu verwenden. Zulässig sind rote, rotbraune und braune Farbtöne im Rahmen der nachstehenden Farbwerte der RAL 840: 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 8004, 8012 und 8015. Abweichend davon sind für Garagen und überdachte Stellplätze begrünte Dachflächen, für Wintergärten Glas und bei Verwendung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen im Umfang ihrer äußeren Abmessungen die anlagenspezifischen Materialien zulässig.
3) Bei Gebäuden mit max.einem Vollgeschoss darf die Traufhöhe 5,0 m und die Gebäudehöhe 10,0 m, bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe 7,0 m und die Gebäudehöhe 13,0 m - jeweils bezogen auf die mittlere Geländehöhe - nicht überschreiten. Bei aneinander gebauten Gebäuden gilt die mittlere Geländehöhe der beteiligten Grundstücke als Bezugshöhe. Ausnahmen von der Traufhöhe können zugelassen werden für Rück- und Vorsprünge in der Fassade (z. B. Zwerchhäuser oder Friesengiebel), soweit diese nicht mehr als ⅓ der Dachlänge betragen.
4) Die gem. TF § 5 zu erstellenden Anbauten, Nebengebäude oder Mauern sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
5) In diesem WA-Gebiet sind innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens parallel zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche sowie zusätzlich beiderseits von Grundstückszufahrten auf einer Tiefe von 5,0 m (ab Verkehrsfläche) undurchsichtige Einfriedungen und lebende Hecken von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen ab OK Wege- / Zufahrtsfläche, nicht zulässig.
6) In den WA-Gebieten WA 1 bis WA 14 sind - soweit nicht ÖBV 5 anzuwenden ist - Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Staketenzäune bis 1,20 m Höhe über OK Fahrbahn zu erstellen. Ausnahmsweise zulässig sind Metallgitterzäune gleicher Höhe, wenn diese mindestens 0,30 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten und berankt werden, sowie lebende Hecken bis max. 1,5 m Höhe. Ausgenommen von Satz 1 und 2 sind die dem Wirtschaftsweg und dem Fuß- und Radweg am Kinderspielplatz zugewandten Grundstücksgrenzen.
7) In den WA-Gebieten WA 7, WA 11 und WA 12 sind undurchsichtige Einfriedungen nur auf der der freien Landschaft abgewandten Seite der Pflanzstreifen zulässig, durchsichtige Einfriedungen (z. B. Metallgitterzäune) können ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sofern sich dies auf das Pflanzraster gem. TF § 15 nicht nachteilig oder hinderlich auswirkt.
8) Im gesamten Plangebiet ist die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen nicht zulässig.

Stand: 15.06.2011

Bebauungsplan Nr. 308 NF