

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885, 1122), Art. 11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), Artikel 1 des Investitions-, erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 6 Abs. 29 Eisenbahnneuordnungsg vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), Art. 2 Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartenes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) und Art. 2 MagnetischebebauplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen
Nr. 1. Wohngebäude,
Nr. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-4 BauNVO
Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
Nr. 5. Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO genannten Nutzungen
Nr. 1. Wohngebäude,
Nr. 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4. sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr. 6. Gartenbaubetriebe

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
Nr. 7. Tankstellen,
Nr. 8. Vergnügungsgaststätten
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsgaststätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig

1.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschosßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 LBO
a) Ein Vollgeschosß, ein weiteres Vollgeschosß ist als Dachgeschosß zulässig.
b) Zwei Vollgeschosse

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschosßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baueinrichtungsbehörde festzulegende EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Scheitelpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

I = TH maximal 3,80 m, FH maximal 8,50 m
II = TH maximal 6,00 m, FH maximal 10,50 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 dürfen Wintergärten als Anbau die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m auf einer gesamten Gebäudelänge überschreiten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind so zu placieren, daß sich davon im Einfahrtbereich ein 5,00 m tiefer Stauraum ergibt.
1.6.2 Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 und Gebäude nach § 14 Abs. 2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen, z.B. Wintergärten, sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 16 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m² auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.4 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Je Wohngebäude sind bei eingeschossiger Bauweise maximal 2 Wohnungen, bei zweigeschlossiger Bauweise maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingezeichneten Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 20% über- oder unterschritten werden.

1.8.1 Fahrbahn

1.8.2 Gehweg

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 Landwirtschaftlicher Weg

1.8.5 Parkfläche

1.8.6 Verkehrsgrünfläche

1.8.7 Anschlussverbot: Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zu- und Abfahrten zur anschließenden Verkehrs- oder Grundstücksfläche zulässig.

1.8.8 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2m sind zulässig

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.9.1 Umspannstation

1.9.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. Nr. 5 LBO

1.10.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.10.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes und der Erdwalle

1.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.12.1 Geh- und Fahrbrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.12.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers

1.13 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmschG SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN VORKEHRUNGEN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verb. mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 Lärmschutzwall

Es sind Erdaufschüttungen, -wälle und sonstige Anlagen zulässig, die dazu dienen, den von den Verkehrslinien ausgehenden Lärm auf die anschließenden Wohnflächen zu reduzieren. Die Erdmodellierungen sind bis 1,00 m über oder unter dem im Lageplan festgesetzten Höhen zulässig.

1.13.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind größtenteils dem Lärmpegelbereich III, entlang der B 39 dem Lärmpegelbereich IV zuzurechnen.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.14.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Kabellentlätern).

1.14.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hinneigen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

1.15 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet „Weinsberger Weg“ liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Benzennmüller Grabenfeld II“ und „Sulzbacher Grabenfeld III“ des Landes Baden-Württemberg, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern bisher nicht statt. Sollte zukünftig Steinsalz aufgeschon und gewonnen werden, sind bergbauartige Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

2. BAULORUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung im Altgrund

a) Wohngebäude: Satteldach in einer Dachneigung von 30 - 35 ° oder 25 - 30 °. Bei Doppelhaushälften Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.
b) Freistehende Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis zu 25 ° zulässig.

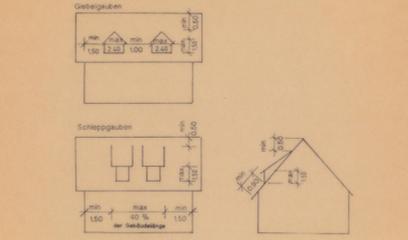
c) Garagen die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig.

d) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m subtrahierbedeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schleppe-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 2,40 m, ihre Höhe gemessen bis zum Scheitelpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,20 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Gebäuwand muß mindestens 1,50 m messen.



2.1.4 Dachauschnitte
Dachauschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachauschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
a) Gebäudegliederung
Großere Baukörper sind in der Fassade so zu gliedern, daß kleinstmaßstäbliche Hausbreiten abzulesen sind.

b) Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft oder der B 39 aus eingesehen werden können, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knipfdrähten bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zaune sind bis maximal 1,00 m Höhe als Holzzaune mit senkrecht angeordneten Staketen zulässig.

2.3.2 Stützmauern sind nur aus heimischem Natursteinen, wie Muschelkalk oder Sandstein, oder aus Holz zulässig.

2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen

Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen alsbald abzusichern, diese Absicherung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahren

Orthon und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

3. GRÜNLANDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

- Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Hornzapfel Malus sylvestris
Waldäsrche Prunus avium
Traubeneiche Prunus padus
Holzahne Pyrus pyraeata
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
Silberweide Salix alba
Eberesche Sorbus aucuparia
Spiering Sorbus domestica
Winterlinde Tilia cordata
Walnuß Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.1.1 werden dieser Forderung gerecht. Spärlorbeer an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

4.4 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altlasten festgestellt werden, so ist das Heilbronn und das Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz Heilbronn sofort zu verständigen.

4.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind. Außerdem sind Immissionen durch die im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb betriebene Bienenwirtschaft möglich.

1.1.3 Außensandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen

Außenwandflächen von freistehenden Garagen, Nebengebäuden und -anlagen sind punktförmig zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgelisteten Arten werden dieser Forderung gerecht:

- Sträucher:
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Weißdorn, eingekeilt Crataegus monogyna
Hasel Corylus avellana
Roter Hartriegel Cornus sanguinea L.
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Kleinzorn Rhamnus cathartica
Berg-Johannisbeere Ribes alpinum L.
Heckenrose Rosa canina L.
Brombeere Rubus fruticosus
Purpurweide Salix purpurea
Mandelweide Salix triandra
Korbweide Salix viminalis
Schwarze Holunder Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus L.

- Rankgewächse:
Clematis Clematis vitalba
Efeu Hedera helix
Waldgeißblatt Lonicera periclymenum L.
Geißblatt Lonicera xylosteum
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
Weinraube Vitis vinifera

Kletterrosen und Spärlorbeer sind ebenfalls zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammensetzung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgelisteten Arten werden dieser Forderung gerecht:

- Submediterrane Rankenflechte (wärmeliebend):
Sophtkraut Descurainia sophia L.
Loisele-Rauke Sisymbrium loiselei L.
Riesen-Rauke Sisymbrium irio L.

- Natterkopfflechte (auf Kalkschotter):
Stolzer Heinrich Echium vulgare L.
Weiße Steinklee Melilotus albus Med.
Gewöhnliche Nachtkerze Oenothera biennis L.

- Trockenrasengesellschaft:
Fetthene Sedum L.
Steinbrech Saxifraga L.
Hanswurz Senecio jacobaea L.
Schafschwingel Festuca ovina L.

3.1.5 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen. Im Bereich des Anliegerweges 2 ist ein Schotterrassen zulässig.

3.1.6 Heckensträucher

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher in Form von lockeren Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll etwa 1,5 m betragen. Die Gehölzarten der Ziffer 3.1.3 werden der Forderung gerecht.

3.1.7 Obstbaumweise

Auf der im Lageplan eingetragenen Flächen sind hochstämmige Obstbäume im Abstand von etwa zehn Metern zu pflanzen und zu unterhalten. Der Untergrund ist als Naturweise anzulegen und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Folgende Obstarten werden empfohlen:

- Mossorten:
Apfelhochstämme Birmenhochstämme
Hauapfel Schweizer Wasserbirne
Gelber's Rambour Champagner Bräbirne
Bittenfelder Oberösterreich Weinbirne
Böhmischer Gelbmöster
Tafelorten:
Berlepsch Gute Luise
Bretbacher Conference
Champagner-Renette Gellers Butterbirne
Gewürzholken Köstliche aus Charnau
Glückemäpfel Stuttgarter Geißbirne
Gravensteiner Pastorenbirne
Jacob-Fischer
James Griewe
Kaiser Wilhelm
Kaiser Bocksp
Theunitzer-Rambour
Obtinger Blutstreffling
Zabergau-Renette
Zweckmanglins-Renette

Steinobstbäume wie Zwetschgen, Kirschen und Pfirsich sind ebenfalls zulässig.