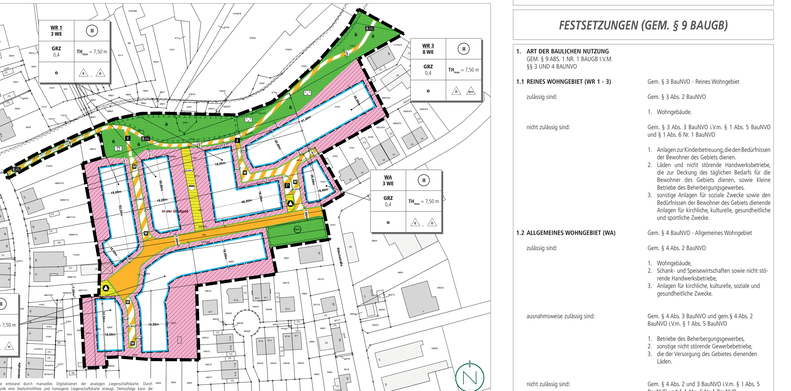
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entspricht dem amtlichen Digitalbestand der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Übereinstimmung zwischen der Liegenschaftskarte und der Bebauungsplankarte nicht gewährleistet werden. Weder aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, noch für jede weitere Verwendung beschränkt werden, dass die Genauigkeit in keiner Falle die der gesetzlichen Katasterkoordinaten (Katasterkoordinaten) entspricht. Auch sonstige Mängel (Spannungen), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter keinem Gesichtspunkt zu bemeln.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BAUGB)

WR — REINES WOHNGEBIET (WR 1 - 3)
(§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

TH$_{max}$ — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

E — BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

DH — BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: DOPPELHÄUSER
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

HK — BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER)
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

HA — BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: MEHRFAMILIENHAUS
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

WE — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

FUSS — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

FW — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

V — FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

RRB — FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: VERSICKERUNGSMULDE, RÜCKHALTEBECKEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

SPIELPLATZ — GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

SPIELPLATZ — GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

RW — FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
(§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | max. Traufhöhe
Bauweise | Hausform

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§§ 3 UND 4 BAUNVO

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR 1 - 3)

zulässig sind:

Gem. § 3 BauNVO - Reines Wohngebiet

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude.

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

zulässig sind:

Gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

nicht zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH).

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des oberesten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

Die festgesetzte max. Traufhöhe beträgt im Plangebiet 7,50 m ab Oberkante (OK) Straßenbelag, gemessen an der straßenzugewandten Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Innerhalb der Reinen des Plangebietes, in denen im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind (HQ_{100}, vgl. hierzu Ausführungen in der Begründung), ist zusätzlich die Mindest-Erdgeschosshöhe (EFH) definiert.
Demnach muss innerhalb des HQ_{100}-Bereiches die Erdgeschosshöhe mindestens 183,00 m ü. NN betragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird zudem empfohlen (vgl. nachrichtliche Übernahme hqk „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten")

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die GRZ kann ausnahmsweise durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um 0,1 überschritten werden.

Darüber hinaus darf im Bereich des WR 3 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosszahl festgesetzt. Demnach sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

Im Bereich des WR 1 sowie des WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im Bereich des WR 2 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
Im Bereich des WR 3 sind neben Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B Swimmingpools) bis zu 100 m² und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Bereich der Reinen Wohngebiete (WR 1 - 2) sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR 3) sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

7. SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Gleiche ergänzend hierzu die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Haupterschließung des Gebiets wird durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m (inkl. Fußweg) sichergestellt.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die festgesetzte Mischverkehrsfläche dient der Erschließung der Anlieger.

Der Ausbau dieser internen Erschließungs-/ Stichstraßen erfolgt als niveaugleiche Mischflächen. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHER PARKPLATZFLÄCHE"
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist ein Angebot für Carsharing sowie eine Ladestation für Elektro-Autos zulässig.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

12. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

13. FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN; HIER: MÜLLSAMMELPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.
Im Westen und im Osten des Plangebietes werden Flächen für Entsorgungsanlagen festgesetzt. Müllsammelplätze sind in diesen Bereichen zulässig.

14. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: VERSICKERUNGSMULDE, RÜCKHALTEBECKEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Siehe Plan.
Innitten des Plangebietes, zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Richtung des nördlichen Fuß- und Radweges ist eine 6 m breite Mulde anzulegen, die Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und Breitfächigen, schadlosen Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gewährleistet.

15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; HIER: PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Im nördlichen Plangebiet wird entlang des Elbachs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Errichtung eines Spielplatzes in diesem Bereich ist zulässig.
(s. auch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB

Siehe Plan.
Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Retentionsserie anzulegen, in der das Niederschlagswasser der angrenzenden Bebauungen ökologisch wirksam zwischengespeichert werden kann.
(s. auch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzschutz: Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass Bäume nicht geschädigt werden. Falls erforderlich, sind Ausschachtungsarbeiten in Handarbeit durchzuführen, um den Wurzelbereich der Bäume zu schonen. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen. Im Übrigen sind bei der Ausführung die RAS-LP 4 und DIN 18 920 zu beachten.

Bodenarbeiten: Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind gute, vorhandene Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und an den begrünten Bereichen, von Möglichkeit an den jeweiligen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B Swimmingpools) bis zu 100 m² und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

18. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 40 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².
Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
Um auf den Flachdächern eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständen.

19. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A.L.V. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Freiflächengestaltungsplanung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Zur Eingrünung ist zudem mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch je Grundstück bei Einzel- und Reihenhäuser bzw. mindestens 2 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbusche je Grundstück bei freistehenden Einfamilienhäusern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
- Feldahorn (Acer campestre),
- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Großblättige Mehlbeere (Sorbus aria),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Silberlinde (Tilia tomentosa),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.dreisam-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Arten und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland/_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben und Saarpfälzer Bergland" (UG 9) handelt.

Die Flachdächer sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist eine Begrünungsplanung so wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen sowie Kräutern (während langer anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Fassaden von Garagen sowie offene Carports sind zu den Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwegen und öffentlichen Grünflächen intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Türen, Fenster und Tore.

Im Bereich des WR 1 und WR 3 sowie des WA sind Fassaden von den Hauptgebäuden insgesamt mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens zu begrünende Fläche kann dabei auch auf nur einer Fassadenseite erreichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche begrünt wird, die 20 % der Fassadenflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Siehe Plan.

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Grundstückszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Das entstehende ökologische Defizit von 99.043 ökologischen Wertepunkten sowie der Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Plangebiet 8 (vd. 0,3 ha) wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der

- Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil)
- Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 512, 523, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56
- Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3

kompensiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangebiete gesichert.

Ausgleichsfläche 1 (Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil): Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland, das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt.

Maßnahmen FFH LRT 6510 im Ist-Zustand
Maßnahmen Entwicklung Magerrasen
Maßnahmen Entwicklung Magerrasen
Maßnahmen Entwicklung Magerrasen