



**Bebauungsplan**  
**3. Änderung**  
 2. Ausfertigung

**STADT BAD LANGENSALZA**  
**Wohnggebiet**  
**" Am Weinberg "**  
**im OT Nängelstädt**  
**Masstab 1:1000**

**Entwurfsverfasser:**  
 Ingenieurbüro Maitschok  
 Bauabteilung, Wasserwirtschaft, Straßen- und Tiefbau  
 Beratzweg 10  
 98947 Bad Langensalza, Marktstraße 7  
 Tel.: 03603-616464, Fax: 03603-616466

**ARTENLISTEN:**  
**Laubbäume (Artenliste 1)**  
 Hochstammige Laubbäume, SU 14/16 oder 16/16 cm  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Malus domestica in Sorten (als HST)  
 Pyrus communis in Sorten (als HST)  
 Tilia platyphyllos  
 Sorbus domestica  
 Juglans regia  
**Eingrünung privater Grundstücksflächen (Artenliste 2)**  
**Blühmittelstärker:**  
 Alle Arten der Artenliste 1, außerdem:  
 Sorbus lomatilis  
 Sorbus aucuparia  
 Fraxinus excelsior  
 Prunella domestica  
 Carpinus betulus  
 Anus glutinosa  
 Sorbus domestica  
**Gaßblühende Laubbäume**  
 Eragrostis pectinacea  
 Fliedertafelberg  
 Gemeiner Liguster  
 Gewöhnlicher Pfeiflerstrauch  
 Ligustrum vulgare  
 Prunella domestica  
 Prunella domestica  
 Prunella domestica  
 Prunella domestica  
**Artenliste 3**  
**Schnitt-Hecken zur Grundstücksabgrenzung (Artenliste 3)**  
 Laubbewerkende Hecken:  
 Feldahorn  
 Gemeiner Liguster  
 Gemeiner Schneeball  
 Johanniskraut  
 Schneebühl  
 Spierstrauch  
 Acer campestre  
 Ligustrum vulgare  
 Ribes sanguineum  
 Ribes sanguineum  
 Symphoricarpos racemosa  
 Spiraea arguta  
**Immergrüne Hecke (Laubbäume):**  
 Berberitze  
 Immergrüner Liguster  
**Artenliste 4**  
**Schnitt-Hecken zur Grundstücksabgrenzung (Artenliste 4)**  
 Berberitze  
 Immergrüner Liguster  
 Ligustrum vulgare  
 Ribes sanguineum  
 Ribes sanguineum  
 Symphoricarpos racemosa  
 Spiraea arguta

**ZEICHNERKLÄRUNG:**  
**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel) 19 BauNVO  
**3. BAUWEISE**  
 ED Einzelhäuser, Doppelhäuser  
 EDH Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen  
**4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsfläche  
**5. GRÜNFLÄCHEN**  
 Offentliche Grünfläche  
**6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FESTSETZUNGEN**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
 private Grünfläche mit Pflanzensetzungen  
 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
**7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Feinhaltefläche für elektrische Anlagen  
 Fläche für Geh- und Leitungsrechtliche Festsetzungen  
**1. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**  
 Vorhandene Flurgrenzen  
 Flurstücknummer (Beispiel)  
 Flurgrenze  
 Flurzeichnung  
**Erläuterung der Nutzungsbezeichnungen**  
 Art der baulichen Nutzung max. Traufhöhe  
 Grundflächenzahl Bauweise  
**Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt**  
 Am Weinberg 1/A  
 Weimar, den 22. Feb. 2005  
 Thüringer Landesrat  
 Pflanzschlüssel: 1.4.900

**Verfahrensvermerke**  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07. Juni 2005 (Der Gebäudezustand wurde nicht überprüft) übereinstimmen.  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13. Juni 2002 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohngebiet 'Am Weinberg' in Nängelstedt zu ändern. Der Beschluss wurde gem. BauGB § 2 Abs. 1, ordentlich bekannt gemacht.  
 Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 8. Juli 2002 bis zum 9. August 2002, während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 6.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekannt gemacht worden.  
 Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und erneut in der Zeit vom 03. März 2003 bis zum 14. März 2003 während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr und Fr 8.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekannt gemacht worden.  
 Die Genehmigung erfolgte unter  
 Am Weinberg 1/A  
 - mit Nebenbestimmungen -  
 Weimar, den 12. Nov. 2005

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**3. Bauordnerische Vorschriften**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 ThürFO)  
 3.1 Werbenebenflächen an Gebäuden sind max. 3,50m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,00m² zulässig. Für den Straßenverkehr erforderliche Sichtbeziehungen dürfen nicht eingeschränkt werden.  
 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:  
 3.2.1 Dachform und Dachdeckung:  
 • Die Dächer sind generell mit 35° - 49° Dachneigung zulässig, eine Ausnahme sind Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen, bei diesen sind auch Flachdächer zulässig, aber mit der entsprechenden Dachneigung für Fächerdächer.  
 • Die Dachflächen sind mit Natursteinen oder Dachsteinen zu gestalten, ausschließlich mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu gestalten.  
 • Bei aneinandergrenzenden Gebäuden (Reihenhäuser/ Doppelhäuser) ist die Dachneigung sowie das Material und die Farbe gleich zu wählen.  
 3.2.2 Traufhöhe:  
 • Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von OK Gelände in der Gebäudemitte) darf die Höhe von 4,20m nicht überschreiten.  
 • Die höhenmäßige Einordnung der einzelnen Häuser muß innerhalb der Hauszeile (Planstraße) analog mit der Höhenentwicklung des Geländes und der Straße erfolgen.  
 • Aneinandergrenzende Gebäude oder Gebäudezeilen mit unterschiedlicher Traufhöhe müssen sich durch einen Vor- und Rücksprung der Fassade um min. 0,50m markieren.  
 3.2.3 Außengestaltung von Wohngebäuden:  
 • Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder mit Holzverkleidung auszuführen.

**Die Genehmigung erfolgte unter**  
 Am Weinberg 1/A  
 - mit Nebenbestimmungen -  
 Weimar, den 12. Nov. 2005

**Die Erfüllung der Nebenbestimmungen**  
 Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beiratsbeschluss des Stadtrates vom 16.12.2004 erfüllt.  
 Bad Langensalza, den 07.01.2005  
 Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07. Juni 2005 (Der Gebäudezustand wurde nicht überprüft) übereinstimmen.  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13. Juni 2002 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohngebiet 'Am Weinberg' in Nängelstedt zu ändern. Der Beschluss wurde gem. BauGB § 2 Abs. 1, ordentlich bekannt gemacht.  
 Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 8. Juli 2002 bis zum 9. August 2002, während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 6.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekannt gemacht worden.  
 Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und erneut in der Zeit vom 03. März 2003 bis zum 14. März 2003 während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 6.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekannt gemacht worden.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
 WA - Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)  
 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,3 / 0,4  
 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)  
 1.3.1 Gebäudehöhe  
 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante Gelände (OKG) in der Gebäudemitte  
 1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gänzlich zu gestalten.  
 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geringfügige Überschreitungen der Baulängen, z.B. durch Dachüberstände, sind zulässig.  
 1.4.2 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Begründungs- und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt:  
 Zur offenen Flur im Norden und Osten 10m breite Pflanzstreifen mit 1 großkronigen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträuchern je angelegene 100 m² sowie deren Unterhaltung und dauerhafter Pflege. Pflanzstreifen entsprechend Pflanzliste 1 und 2 Sträucher nach Pflanzliste 2 auswählen, ausfallende Gebölze sind zu ersetzen.  
 Das Wohngebietes wird eine locker bedeckte Streubehölze mit einer Fläche von 1,1 ha und einem hochstammigen Obstbaum (Stammumfang 10 bis 12 cm) je 150 m² angelegt und dauerhaft gepflegt. Die Begründungsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Bebauung des Wohngebietes durchzuführen.  
 1.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.

**1.5 Sonstige Festsetzungen**  
 1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
 1.5.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Bäume und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.  
 1.5.3 Im Bereich der Sichtverhältnisse dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)  
**2. Grünordnerische Maßnahmen**  
 Südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche von ca. 1,1 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist als hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 10 bis 12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Auf der öffentlichen Grünfläche, die die Wohnanlage im Osten begrenzt (von 14 bis 16 cm und 32 Sträucher (mind. 2x versch.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten).  
 Für die privaten Flächen, auf denen Anpflanzungen durchzuführen sind, werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 • nördliche Kante des Wohngebietes  
 Die Einfriedung der Grundstücke auf der Nordseite hat durch hohen Laubbau (Stammumfang 14 bis 16 cm) und 2 Laubsträucher je angelegene 100 m² private Grünfläche ist ein hochstammiger Obstbaum (alle Sorten Kern- und Steinobst) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 • Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken  
 Diese Randflächen zwischen den Hausgärten sind mittels Heckenanpflanzungen zu begrünen. Der Pflanzbestand von der Grundstücksbegrenzung wird mit jeweils mind. 50cm festgelegt.