

Gemeinde **Krailling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Nr. 29**
Änderung für das Geviert „Pentennieder Straße, Bergstraße, Rosenstraße, Ludwigstraße“

Grünordnung Terrabota – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Plandatum **KRL 2-57** Jäger/ Krimbacher
09.02.2021 (Satzungsbeschluss)
15.09.2020 (5. Entwurf)
12.05.2020 (4. Entwurf)
03.12.2019 (3. Entwurf)
12.02.2019 (2. Entwurf)
12.06.2018 (1. Entwurf)

Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Geviert Pentennieder Straße - Bergstraße - Rosenstraße - Ludwigstraße



Satzung

Die Gemeinde Krailling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4 und 10, 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 13.12.1977 und die Änderung Nr. 29 „Sanftwiese“ Fl. Nr. 73 sowie Fl. Nrn. 71 und 70 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 28.09.2015.

A Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Art und Maßes baulicher Nutzung sowie der Bauweise
- Art der Nutzung**
 - 2.1 WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.
 - 2.2 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR 180 max. Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 qm
 - 3.2 Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 30 qm zulässig.
 - 3.3 Für Vordächer, Dachüberstände, Auskragungen, Außentrepfen, und Kellerschächte wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
 - 3.4 Die gem. A 3.1 bis A 3.3 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
 - 3.5 WH 6,5 höchstzulässige Wandhöhe in Meter, 6,5 m
Die Wandhöhe darf durch Brüstungen oder Attiken um max. 1,0 m überschritten werden.
 - 3.6 FH 10,0 höchstzulässige Firsthöhe in Meter, 10,0 m
 - 3.7 Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen

Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

3.8 Die Wandhöhe in A 3.5 darf durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,5 m überschritten werden, wenn dieses an allen Seiten um mindestens 2,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt und die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1 Baugrenze
 - 4.2 offene Bauweise
- In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zur Straße orthogonal projizierte Ansichtsbreite von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen sowie offenen Überdachungen darf max. 75% der Grundstücksbreite gemessen an der Straßenbegrenzungslinie betragen (vgl. Ermittlung der Ansichtsbreite unter Hinweis Nr. 5). Ausgenommen von der Regelung zur Ansichtsbreite sind die Grundstücke in erster Baureihe entlang der Pentennieder Straße (Fl.-Nr. 74/2, 75, 75/2, 75/3, 75/4, 322, 322/5, 322/6, 322/7, 322/8, 322/9, 322/12, 322/13, 322/14).
- 4.3 Ausnahmsweise darf die Baugrenze für Terrassen und Erker um max. 2 m auf insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge, für Vordächer, Kellergänge und Kellerschächte um max. 1 m auf insgesamt der Hälfte der Gebäudelänge und für Dachüberstände um max. 0,8 m überschritten werden.
 - 4.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im WA mind. 350 qm und im WR mindestens 500 qm. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 323/2, 323/7, 323/8, 323/9, und 75/4, für die eine Mindestgrundstücksgröße entsprechend des Bestands festgesetzt wird.
 - 4.5 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 322 werden die Abstandsflächen durch die Baugrenzen bestimmt.
- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 < 35° Max. zulässige Dachneigung je Hauptgebäude in Grad, z.B. unter 35°
 - 5.2 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
 - 5.3 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Gangan muss mindestens 1,5 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,0 m Abstand (parallel zur Dachhaut gemessen) einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

- 5.4 Widerkehren sind erst ab einer Dachneigung des Haupthauses von 30° zulässig. Die Widerkehr darf max. ein Drittel der Gebäudelänge (Traufseite) betragen. Je Traufseite ist nur eine Widerkehr zulässig. Der Abstand der Widerkehr zum Gangan muss mindestens 1,5 m betragen.
 - 5.5 Dachanschnitte und sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in A 5.7 festgesetzten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unzulässig.
 - 5.6 Lichtgräben, Abgrabungen sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m bzw. Tiefe von max. 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m gemessen von der Gebäudekante, zulässig. Die Errichtung einer Außenterrasse mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.
 - 5.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind generell zulässig. Auf Satteldächern sind sie nur als zusammenhängende Flächen in gleicher Neigung wie des Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.
- 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Vorgartenzone**
- Innere der Vorgartenzone sind Garagen/Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind. Es ist max. ein offener Stellplatz je Baugrundstück (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) in der Vorgartenzone zulässig.
- 6.3 Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen oder Doppelcarports ist eine 6,0 m breite Zufahrt zulässig.
 - 6.4 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. Die maximale Dachneigung beträgt 25° beim Satteldach oder Walmdach und 10° beim Pultdach.
 - 6.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrafahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weifugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
 - 6.6 Pro Baugrundstück sind bis zu zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage zulässig. Anstelle der Einzel- oder Doppelgarage darf auch ein Carport errichtet werden.

- 8.6 Für die zu pflanzenden Bäume gem. Ziffern 8.2 bis 8.5 wird eine Pflanzgröße von mindestens 2 m Höhe und ein Stammumfang von mindestens 18 cm festgesetzt. Für diese Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig.
 - 8.7 Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentaubereich + 1,5 m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht entsprechend den Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" (Handgrubung, Wurzelvorhang) von Februar 2018 ausgeführt und vor Winterbeginn wieder verfüllt werden. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.
 - 8.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzläune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m entlang der Rosen-, Berg- und Ludwigstraße bzw. 1,8 m entlang der Pentennieder Straße zulässig. Entlang der Pentennieder Straße sind zudem Gabionen mit einer Höhe von max. 1,6 m zulässig. Als Einfriedung sind im Gartenbereich zwischen den Grundstücken nur sockellose Stahl-, Maschendraht- oder Holzläune mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Schritthecken dürfen generell eine Höhe von 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Rosen-, Berg- und Ludwigstraße eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 9 Immissionsschutz**
- 9.1 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind an den farbig markierten Fassaden folgende Gesamtschallleistungsgrade $R_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109: 2016-07, Tabelle 7 bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
 - gelb markierte Fassaden: $R_{w,ges} > 45$ dB
 - orange markierte Fassaden: $R_{w,ges} > 40$ dB
 - grün markierte Fassaden: $R_{w,ges} > 35$ dB
 Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an farbig markierten Baugrenzen sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu ermöglichen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden können.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, so sollte der Abruch der Gebäude nur im Spätherbst oder Winter erfolgen. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

Pflanzliste
Eine ggf. nötige Entfernung zur Erhaltung festgesetzter Bäume (z.B. altersbedingte Bruchgefahr) ist nur nach Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung unter Auflage einer Ersatzpflanzung zulässig.

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Bäume 1/2. Wuchsordnung

| | | | |
|------------|---------------------|--------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica | Wils-Kirsche | Prunus avium |
| Wild-Birne | Pyrus communis | Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eisbäre | Sorbus torminalis | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra | | |

Vorschlagliste standortgerechte und heimische Sträucher

| | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Hasel | Corylus avellana |
| Platanenblücher | Eucorymus europaeus | Holunder | Sambucus nigra |
| Heckenrose | Rosa canina | Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartnagel | Cornus sanguinea | Schlehe | Prunus spinosa |
| Stechpalm | Ilex aquifolium | | |

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 125 hergestellt werden.

9 Immissionsschutz
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216058/4 vom 23.03.2020) zugrunde. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Gebäude sind die in den unter der textlichen Festsetzung Ziffer 9.1 festgelegten Schutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Rahmen der Werkplanung die erforderliche Schalldämmung der einzelnen Außenbauteile gegen die Außengeräuschbelastung zu ermitteln. Ergänzend wird empfohlen, an allen nicht markierten Baugrenzen ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten.

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2018.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den
- Gemeinde Krailling, den

Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 10.11.2015 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.07.2018 bis 03.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2018 gegeben.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.03.2019 bis 26.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 gegeben.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 gegeben.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.06.2020 bis 30.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2020 gegeben.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.10.2020 bis 26.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2020 gegeben.
 - Die Gemeinde Krailling hat mit Beschluss mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.02.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Krailling, den
- (Siegel) Rudolph Haux, Erster Bürgermeister
8. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)
- Krailling, den
- (Siegel) Rudolph Haux, Erster Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Krailling, den
- (Siegel) Rudolph Haux, Erster Bürgermeister
12. Ausgefertigt
- (Siegel) Rudolph Haux, Erster Bürgermeister

Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht eingehalten werden kann, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Bauschlagwerken und Luftwärmepumpen (Auszug Teil 111)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil13_luftwaermepumpen.pdf.

Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzusichern, dass keine Blendung und keine gerichtete Schallabstrahlung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auftritt.

10 Wasserver- und entsorgung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt (Rechtsgrundlagen: DVGB-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008).

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschlussten Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) vom 01.01.2000 (BVGI, Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

11 Brandschutz
Für die rückwärtige Bebauung in der Ludwigstraße 3a/b muss der 2. Rettungsweg für die Geschosse baulich für alle Personen sichergestellt werden.

12 Ausgefertigt
Es gilt die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Krailling.

- 10 **Bemaßung**
 - 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
- B Hinweise**
 - 1 Nutzungsschablone

| WA | Art der Nutzung |
|--------------|-----------------------|
| o WH 6,5 | Offene Bauweise |
| <35° FH 10,0 | Wandhöhe in Meter |
| | Dachneigung unter 35° |
| | Firsthöhe in Meter |
 - 2 322/14 Flurstücksnummer
 - 3 Grundstücksgrenze
 - 4 bestehende Bebauung
 - 5 Ermittlung der Ansichtsbreite (Festsetzung 4.3)

| | |
|--------------------------|--|
| Beispiel: Rosenstraße 5 | |
| 100% 19,9m Gesamtbreite | |
| 10% 1,99m Dachüberstand | |
| 30% 5,97m nicht überbaut | |
 - 8 **Grünordnung**
 - 8.1 zu erhaltender Baum (Bestandskron + 1,5m)
 - 8.2 private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Zur Anpflanzung von Gehölzen sind in diesen Bereichen ausschließlich Laubgehölze zulässig (siehe Hinweis Nr. 8). Auf diesen Flächen darf je Baugrundstück ein sonstiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 qm errichtet werden.
 - 8.3 In der gem. A 6.1 festgesetzten Vorgartenzone ist je angefangene 15 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen, sofern er den Vorgaben gem. A 8.6 entspricht.
 - 8.4 Bei Grundstücken mit mehr als 300 qm Fläche sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene bzw. gem. A 8.3 zu pflanzende Gehölze sind anrechenbar.
 - 8.5 Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.

- 6.7 Je Wohnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen und auf die ganze Zahl arithmetisch aufzurunden:
 - Wohnfläche unter 50 qm 1 Stellplatz.
 - Wohnfläche 50 qm bis 120 qm 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche über 120 qm 2 Stellplätze
- 6.8 Tiefgaragen und ihre Rampen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abgesehen davon darf die Tiefgaragenrampe entlang der Pentennieder Straße auch außerhalb der Bauräume liegen.
- 6.9 Mobilfunkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
- 7 Verkehrsflächen**
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 Fl.-Nr. 323/5: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 323/7, 323/8 und 323/9 und der Erschließungsträger zu belastende Fläche.
 - 7.3 Fl.-Nr. 323/6: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger 323/7, 323/8 und der Erschließungsträger zu belastende Fläche.
- 8 Grünordnung**
 - 8.1 zu erhaltender Baum (Bestandskron + 1,5m)
 - 8.2 private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Zur Anpflanzung von Gehölzen sind in diesen Bereichen ausschließlich Laubgehölze zulässig (siehe Hinweis Nr. 8). Auf diesen Flächen darf je Baugrundstück ein sonstiges Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 qm errichtet werden.
- 8.3 In der gem. A 6.1 festgesetzten Vorgartenzone ist je angefangene 15 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen, sofern er den Vorgaben gem. A 8.6 entspricht.
- 8.4 Bei Grundstücken mit mehr als 300 qm Fläche sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene bzw. gem. A 8.3 zu pflanzende Gehölze sind anrechenbar.
- 8.5 Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.