

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

BEBAUUNGSPLAN 172 C/II "QUARTIER AM CAMPUS"

Textliche Festsetzungen zur Satzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauNVO)

Zweckbestimmung Kindertageseinrichtungen

Innerhalb des Baugebietes sind Kindertageseinrichtungen mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

Zweckbestimmung soziale und kulturelle Einrichtungen / Jugendpflegeeinrichtungen

Innerhalb des Baugebietes sind soziale und kulturelle Einrichtungen einschließlich Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen sowie Einrichtungen der Jugendpflege mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den WA-Gebieten WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.



3. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der WA-Gebiete WA 3, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 auf 300m², die Höchstgröße auf 600m² beschränkt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der WA-Gebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 11 und WA 12 auf 250m² beschränkt.

4. Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 ein III. Vollgeschoss bzw. in den allgemeinen Wohngebieten WA 11 bis WA 12 ein IV. Vollgeschoss errichtet wird, ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig.

(Erläuterungsskizze siehe Anlage 2)

5. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

5a. Überbaubare Grundfläche

5a.1 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch wie folgt festgesetzt: //////////////

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z.B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweilige Grundstückseinfriedigung, die Grundstückszufahrten und Hauseingänge. Es sind eine Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,50 m Breite zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.



5a.2 Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5a.3 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Dieses gilt nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

6. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten und in den Flächen für den Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau (Vegetationsschicht $\geq 0,45$ m, Dränschicht $\geq 0,15$ m) zu überdecken.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie begrünt und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau überdeckt werden.

7. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten und in den Flächen für den Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen nur bis 30 m³ Größe zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundflächen ausnahmsweise zulässig.



8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

G (Allg.)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L (Vers.)	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL (Anl., Vers.)	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
III	61-65	35

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.



10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Fläche A 1 – Extensive Wiesen

Im Bereich der als Fläche A1 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Schwerpunkt im nördlichen Bereich extensive Wiesen auf 50% der Flächen unter Verwendung von geeignetem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die extensiven Wiesen sind max. bis zu 4mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen.

Wahlweise können auch artenreiche Gebrauchsrasen mit hohem Kräuteranteil (RSM 2.4 V.2005 mit 17% Kräuteranteil) auf allen Rasenflächen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.

10.2 Fläche A 1.1 – Kleingebüsche / Hecken

Im Bereich der als Fläche A1.1 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auf 100m² der Fläche ein zusammenhängendes Kleingebüsch anzupflanzen und zu entwickeln. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zulässig.

Wahlweise können auch Großsträucher der Mindest-Pflanzqualität Sol. 4xv. mDb Br 150-200 H350-400cm verwendet oder Schnitthecken bzw. Niederhecken bei einer Entwicklungshöhe von 1m bis 1,3m und Entwicklungsbreite von mindestens 1m auf gleicher Grundfläche aus lebensraumtypischen Gehölzarten der Vorschlagsliste im Anhang gepflanzt und entwickelt werden.

10.3 Fläche A 2 – Gehölzstreifen

Die mit A2 benannte und zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche ist als pionierwaldartiger Gehölzstreifen mit Trittsteinfunktion und als Rückzugsraum für die Fauna des Siedlungsraumes naturnah und strukturreich mit einer Höhe von bis zu 15m zu entwickeln.

Die bestehenden Versiegelungen sowie Einbauten, Fundamente sind vollständig zurückzubauen und stark humoser Oberboden profilgerecht aufzutragen. Die Fläche ist durch Entnahme fremdländischer Gehölzarten sowie Bodenlockerung für die pionierwaldartige Entwicklung in Einheit mit der südlich angrenzenden Böschungsfläche vorzubereiten.

Hinweis: Der landschaftspflegerische Begleitplan und die Begründung zum Bebauungsplan enthalten Empfehlungen für weitergehende Maßnahmen, die nicht festgesetzt sind.

10.4 Fläche A 3 – Entwicklung Gehölzstreifen

Die mit A3 benannte und zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche ist unter Erhaltung des Baumbestandes als ergänzender Funktionsraum für die Fauna und zur Pflege des Landschaftsbildes in Einheit mit dem angrenzenden pionierwaldartigen Gehölzstreifen zu entwickeln und zu pfle-



gen. Hierzu sind ortsfeste Einbauten, Befestigungen sowie Zäune, Scherrasen- und Ziergehölzflächen zu entfernen. Die obere Bodenschicht ist zur Sicherung der natürlichen Verjüngung zu lockern und dauerhaft im Sinne einer funktionierenden Regeneration durch Belassung der natürlichen Laubstreu unverdichtet zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Der Gehölzstreifen ist ausschließlich aus dem Bestand durch die natürliche Verjüngung und Regeneration zu entwickeln und zu erhalten.

11. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Baumreihen in den Verkehrsflächen „Planstraße 2 und 6“

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mittelkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Bäume in den Verkehrsflächen „Planstraße 3, 4, 5 und 7“

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätzen zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

12.1 Erhaltung von Böschungsbepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Böschungshecken oder Pionierwaldstreifen sind dauerhaft zu erhalten.



13. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Planzeichen Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für die mittels Planzeichen **X X X** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs wird festgesetzt:

Vor Bodeneingriffen sind die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die vollständige Auskoffierung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials und die Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des im Plan gekennzeichneten geplanten Geländeniveaus festgesetzt.

Hinweis:

Für den gekennzeichneten Bereich besteht mit Ausnahme von Teilflächen für den Gemeinbedarf ein verbindlicher Sanierungsplan. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen sowie die Entsorgung der Auffüllungen im Bereich des WA sichergestellt.

Für die mittels Planzeichen **xx xx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Rampe** innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

- Es ist oberhalb der Auffüllung eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Herstellung des geplanten Geländeniveaus aufzubringen.
- Bodeneingriffe von mehr als 30 cm Tiefe sind generell nicht zulässig. Sollten derartige Eingriffe im Einzelfall unvermeidlich sein, ist die Maßnahme frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und fachgutachterlich zu begleiten.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Hotspot 19** innerhalb des Baugebiets WA 3 wird festgesetzt:

- Vor Bodeneingriffen sind die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.



14. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten nicht für Baudenkmale und deren Anbauten. Hier ist im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

14.1 Fassaden

Fassaden zu festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Verblendmauerwerk auszuführen.

Als Material ist rotes, rotbraunes, rotbläuliches und dunkelrotes Verblendmauerwerk zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Farbe des Verblendmauerwerks zu gestalten.

Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

14.2 Dächer

Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

14.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

In den Vorgärten ist je Grundstück ein kleinkroniger Baum nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu gestalten.

14.4 Einfriedungen und Nebenanlagen

In allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit 0,6 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich sind nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit maximal 0,6 m Höhe zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Als Material für Mauern und Nebenanlagen wie Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen im Vorgartenbereich sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel



im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Ziegelfarbe zu gestalten.

Sonstige Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten und die Einfriedungen der Flächen für den Gemeinbedarf sind als Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Laubhecken bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.



HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Plangebietsfläche ist bis auf die Wegeflächen zur Lützenkirchener Straße und zur Feldstraße ein Altstandort (ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk). Für den gesamten Bereich ist ein Sanierungsplan erstellt worden, der am 13.11.2009 für verbindlich erklärt wurde.

Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz der schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch nach teilweiser Räumung noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sollten Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und in den Flächen für Gemeinbedarf Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.



Anhang 1:

Vorschlagsliste für Gehölze und Pflanzthemen

Lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Sandkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß-Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher der Mittelhecken

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder



Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Hochstamm-Bäume der Mittelhecken

Crateagus monogyna Weißdorn
Malus sylvestris Holzapfel, auch Kultursorten möglich
Pyrus communis Wildbirne, auch Kultursorten möglich

Gehölze der Schnithecken

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Crateagus monogyna Weißdorn
Taxus baccata Eibe

Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Straßen- und Stellplatzbe- grünung

Niederhecken

Rosa rugosa ´Alba´ Weiße Apfelrose
Rosa x rugotida Kreuzung R. rugosa x R. nitida

Bäume – großkronig

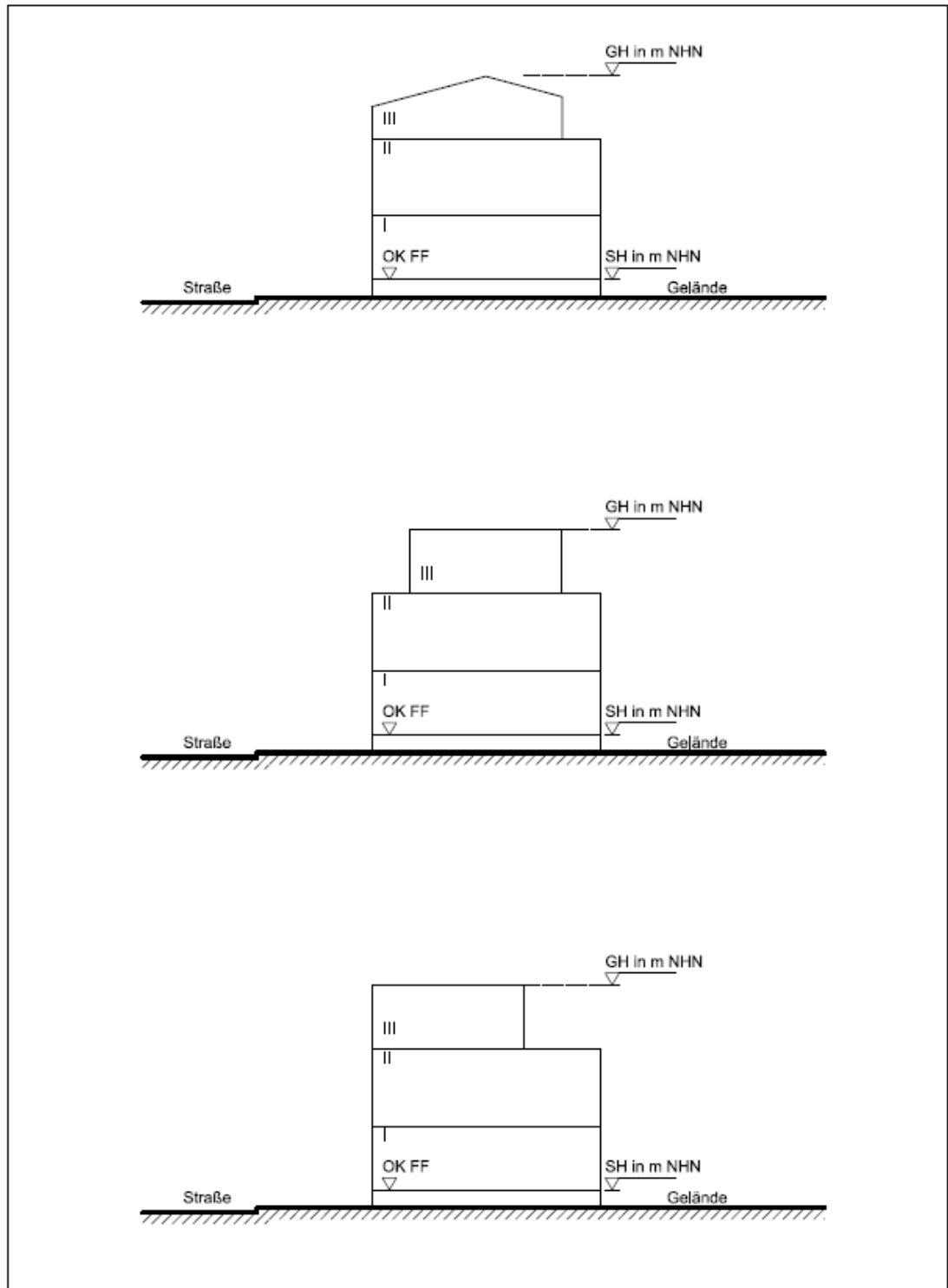
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Castanea sativa Edelkastanie
Fraxinus excelsior Gemeine Esche, auch Straßenbaumzüch-
tungen
Platanus x acerifolia Platane
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Bäume – mittelkronig

Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus x spaethii Erlen-Kreuzung A. japonica x subcordata
Alnus cordata Herzblättrige Erle
Carpinus betulus Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Prunus serrulata Zierkirsche der Sorte ´Kanzan´
Sorbus aria Mehlbeere, auch Züchtungen

Bäume – kleinkronig

Crataegus ´Carrierei´ Apfeldorn
Crataegus crus-galli Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata
Paul's Scarlet' Rotdorn
Prunus serrulata Zierkirsche der Sorten ´Pink Perfection´

Anhang 2:**Erläuterung zur Festsetzung 4.****Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss**

Die Skizze ist analog auf IV-geschossige Bebauung anzuwenden.