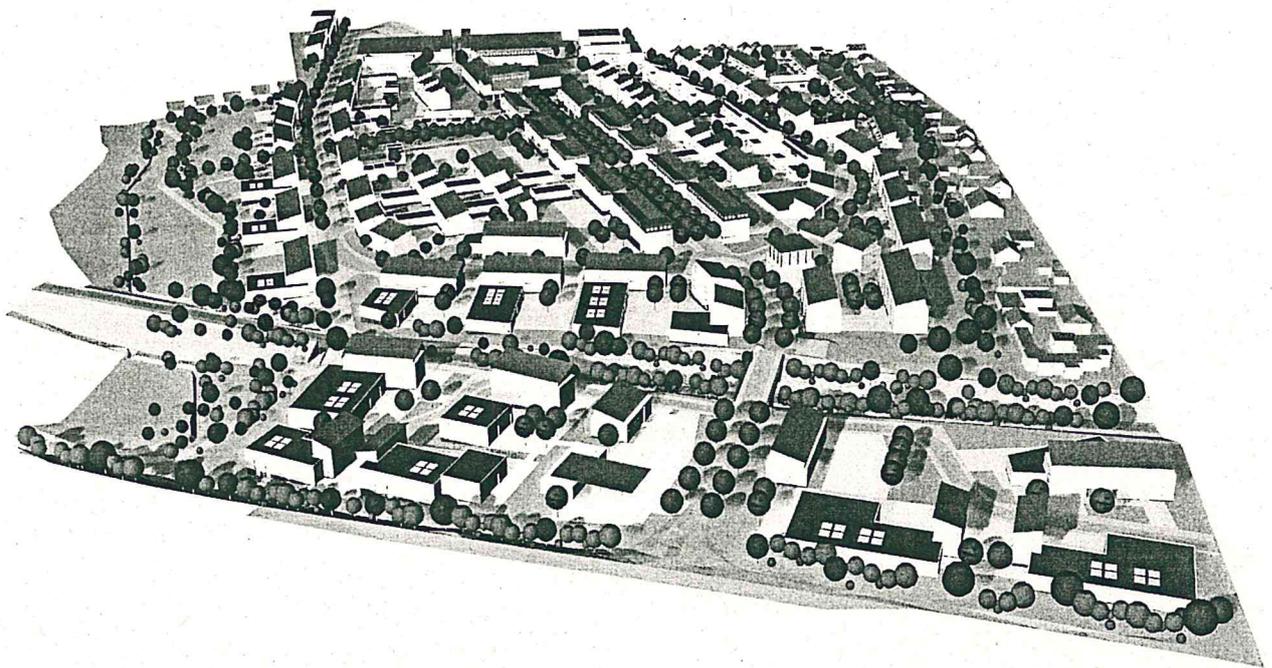


# STADT IDSTEIN

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### NASSAUVIERTEL

#### 3. ÄNDERUNG / QUALIFIZIERUNG „NassauViertel Blöcke W 1- W 8“



Projekt: S 392/04    Stand: Mai 2004

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828    Fax: 069 / 7896246

E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

---

**Stand: 19.05.04**

**Bearbeiter:**

**Dipl. Ing. Ronald Uhl**

**(Stadtplanung)**

**Dipl. Ing. Claudia Leonhardt**

**(Landschaftsplanung)**

## **Vorwort**

**Der Bebauungsplan „NassauViertel“ wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Frühjahr 2002 genehmigt.**

**Entsprechend des gewählten 2-stufigen Bauleitverfahrens wurden bereits zwei Teilbereiche des genehmigten Planes mit Plantiefe „einfacher Bebauungsplan“ in einen Bebauungsplan mit der Plantiefe „qualifizierter Bebauungsplan“ überführt (vgl. Kapitel 4 der Begründung).**

**Anlässlich konkreter Nachfragen nach Baugrundstücken für den Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau erfolgt mit diesem Planwerk im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB die planungsrechtliche Konkretisierung des 3. Teilbereiches (Baublöcke W1 – W8).**

**Darüber hinaus werden nach Maßgabe der fortschreitenden Planung geringfügige Modifikationen in anderen Planbereichen sinnvoll.**

**Es sind:**

- **Anpassung der Festsetzungen im Bereich der nördlichen Siedlungsrandeingußung nach Maßgabe der Ausführungsplanung**
- **Anpassung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum**
- **Erweiterung des Geltungsbereiches um einen nicht mehr benötigten Feldwegabschnitt als mögliche Arrondierungsfläche für das Wohnhaus „Am Itzelgrund 8“**

**Der Bebauungsplan und dessen Begründungstext wird aufgrund der gewünschten Übersichtlichkeit in seiner Gesamtheit dargestellt und fortgeführt. Die eingearbeiteten Änderungen sind in den Textteilen des Bebauungsplanes und dieser Begründung durch Fett- und Kursivdruck, in Farbexemplaren zusätzlich durch rote Farbdarstellung gekennzeichnet.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB werden die Planungsbeteiligten gebeten ihre Stellungnahmen nur auf die geänderten Planungssachverhalte zu beziehen.**

## INHALT

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	7
2. Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	7
3. Rahmenplanung	7
4. Bauleitplanverfahren	8
5. Rechtsgrundlagen	9
6. Lage im Stadtgebiet	10
7. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche	10
8. Übergeordnete Planvorgaben	11
9. Bestandsanalyse	12
9.1 Topographie	12
9.2 Verkehr	12
9.3 Bebauung und Nutzung	13
9.4 Schallschutz	14
9.5 Landschaft und Grünordnung	14
9.6 Wasserschutzgebiete	15
10. Planungsziele Masterplan / Rechtliche Festsetzungen	16
10.1 Städtebaulicher Leitgedanke	16
10.2 Verkehr	16
10.2.1 <i>Haupterschließungsstraßen</i>	16
10.2.2 <i>Sonstige Erschließungsstraßen</i>	19
10.2.3 <i>Platz</i>	21
10.2.4 <i>Fuß- und Radwegenetz</i>	21
10.2.5 <i>Ruhender Verkehr</i>	23
10.2.6 <i>ÖPNV</i>	24
10.2.7 <i>Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“</i>	24
10.2.8 <i>Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9</i>	25

	<b>Seite</b>
<b>10.2.9</b>	
<b><i>Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 / W 8</i></b>	<b>25</b>
10.3. Bebauung / Nutzung	27
10.3.1 <i>Art- und Steuerung der Nutzungsmischung</i>	27
10.3.2 <i>Nutzungsverteilung / Nutzung</i>	27
10.3.3 <i>Bebauungsstruktur</i>	30
10.3.4 <i>Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“</i>	37
10.3.5 <i>Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“</i>	38
<b>10.3.6</b>	
<b><i>Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 / W 8</i></b>	<b>40</b>
10.4. Landschaftsplanung- und Grünordnung / Ökologie	45
10.5 Grünflächen	45
10.5.1 <i>Grünvernetzung</i>	45
10.5.2 <i>Zweckgebundene öffentliche Grünflächen und grünbestimmte öffentliche Bereiche</i>	46
10.5.3 <i>Straßenbegleitgrün</i>	47
10.5.4 <i>Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge</i>	49
10.5.5 <i>Dach – und Fassadenbegrünung</i>	52
10.5.6 <i>Zusätzliche Ausgleichsflächen</i>	53
10.6 Ver- und Entsorgung / Ökologische Infrastruktur	60
10.6.1 <i>Abwasserentsorgung</i>	60
10.6.2 <i>Energieversorgung</i>	61
10.6.3 <i>Wasserversorgung</i>	61
10.6.4 <i>Versorgungsleitungen / Telekommunikationsleitungen</i>	62
<b>11. Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b>	<b>63</b>
11.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	63
11.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	63
11.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung	64
11.4 Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase	65
11.5 Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan	65
11.6 Ausgleichsmaßnahmen	66
11.6.1 <i>Gesamtausgleichsbedarf</i>	66
11.7 Auswirkungen aller Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren	67

	<b>Seite</b>
<b>12. Planstatistik</b>	<b>68</b>
<b>13. Schallschutz</b>	<b>74</b>
13.1 Bewertung der Schallschutzuntersuchung	74
13.2 Auszüge aus dem Schallschutzgutachten	75
<b>14. Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>81</b>
<b>Anhang Bebauungsplan</b>	<b>87</b>

- weitere Differenzierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen
- weitere Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosszahl, Gebäudehöhe)
- Bauweise
- überbaubare Flächen (Baugrenzen, Baulinien)
- räumliche Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen
- Bauordnungsrechtliche (auch gestalterische) Festsetzungen
- Ökologische Bauweisen (Niedrig- Solarenergie, Brauchwassernutzung etc.)

**Erste Qualifizierungen erfolgten im Westen und Nordwesten des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um die Mischgebiete M 6 und M 9 sowie das Gewerbegebiet G3. Die dritte Qualifizierung umfasst die Wohngebiete W 1 – W 8. In diesem Bereich soll im Rahmen einer Angebotsplanung der bestehende Bedarf an Einfamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücken gedeckt werden.**

Die Qualifizierung weiterer Planabschnitte kann unter Heranziehung aller relevanten städtebaulichen Instrumente, wie z. B. Wettbewerbe, Investorenkonzepte und unter Beteiligung künftiger Nutzer und Bauträger erfolgen. Insgesamt soll mit dem eingeschlagenen Verfahrensweg eine kontinuierliche Nutzerkoordinierung gefördert werden. Eine offensive Vermarktungsstrategie und ein damit verbundener Service für potenziell ansiedlungswillige Bewerber (Präsentation z. B. auf Immobilienmessen, Bauplatzdatenbank, Internet-Auftritt etc.) wird ergänzend eingesetzt. Die Vergabe der Baugrundstücke aus städtischer Hand eröffnet Möglichkeiten für vertragliche Regelungen im Hinblick auf zusätzliche Nutzungsdifferenzierungen, ökologische Festlegungen und gestalterische Aspekte.

## 5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) als Satzung aufgestellt. Für den Bebauungsplan gilt weiter die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Die **3. Änderung / Qualifizierung** des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I s., geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Die Anforderungen an "Umweltschützende Belange in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich sind in § 1a BauGB dargelegt. Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 25/1997, S. 1803).

Bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) geregelt.

Die gemäß § 3 UVPG vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I. S. 1950) sowie der Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ - Nr. 18.7.2 durchgeführte Vorprüfung ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nicht vorliegt. (vgl. Kapitel 14).

## 6. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1 km. Westlich und nördlich verläuft die Bundesstraße B 275.

## 7. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich Bbauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Nordosten:	Limburger Straße von der Straße <i>Am Itzelgrund</i> bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 2/3
Im Osten:	Handels- und Dienstleistungsstandort auf dem Gelände der ehemaligen Batteriefabrik <i>Mareg</i> (B-Plangebiet <i>Am Kalkofen – Limburger Straße</i> )
Im Südosten:	Wohnbebauung <i>Ziemerweg</i> (B-Plangebiet <i>Am Kalkofen/ Limburger Straße</i> )
Im Süden:	Wohnbebauung <i>Am Rödchen</i> (B-Plangebiet <i>Friedensstraße</i> )
Im Südwesten:	Geplantes Gewerbegebiet (Plangebiet <i>NassauViertel – West</i> )
Im Westen:	Bundesstraße B 275
Im Norden:	Feldwege der <i>Itzbachau</i> (Flurstücke 146/1, 43/5, 39/4) sowie Wohnbebauung <i>Am Itzelgrund</i>
Größe:	ca. 23,2 ha

**Der Geltungsbereich der 3. Teilbereichsqualifizierung „NassauViertel Baublöcke W 1 – W 8“ wird begrenzt:**

<b>Im Norden:</b>	<b>Planstraße A</b>
<b>Im Osten:</b>	<b>Vorhandene Bebauung „Ziemerweg“</b>
<b>Im Süden:</b>	<b>Vorhandene Bebauung „Am Rödchen“</b>
<b>Im Westen:</b>	<b>Plangebiet M 4</b>
<b>Größe:</b>	<b>ca. 2,3 ha</b>

Der erweiterte Geltungsbereich Ausgleichsfläche wird begrenzt:

Im Südwesten:	Bbauungsplangebiet <i>NassauViertel</i> , Bachparzelle des <i>Itzbaches</i>
Im Westen:	Bahntrasse <i>FFM - Limburg</i> (Flurstück 132)
Im Norden:	Bundesstraße B 275
Im Osten:	Limburger Straße sowie Kleingartengebiet (B-Plangebiet <i>An der Limburger Straße</i> )
Im Süden:	Straße <i>Am Ackergrund</i> , Bbauungsplangebiet <i>NassauViertel</i>
Größe:	ca. 9,6 ha

<b>G3 Verkehrliche Erschließung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planstraße E:</b> Erschließungstrasse mit Wendehammer Typ 3 Querschnitt 10,5 m (Fußweg 2 m, Fahrbahn 5,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Schrammbord 0,5 m)</li> <li>- <b>Feldwege:</b> Erhaltung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Wege innerhalb bestehender Parzellen</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planstraße E:</b> Straßenverkehrsfläche mit Breite von 10,5 m</li> <li>- <b>Feldwege:</b> Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg</li> <li>- <b>Ein- und Ausfahrten:</b> Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 275</li> </ul>

#### 10.2.8 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“

Der Planbereich ist allseits von Straßen umgeben, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

#### 10.2.9 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 – W 8“

*Die verkehrliche Erschließung der Plangebiete W 2 und W 3 erfolgt über die Planstraße A. Die Erschließung der übrigen Plangebiete erfordert die Herstellung eines Stichwegenetzes, welches jeweils einmal östlich und westlich der zentralen Fußwegeachse an die Wohnsammelstraße (Planstraße A) angebunden wird.*

*Die Zufahrtstraßen verfügen über eine Breite von 6,75 m. Die verschiedenen Stichstraßen innerhalb des Gebietes sind je nach Anbaumöglichkeiten und Belastung 5,5 m oder 4,0 m breit.*

*Wendehämmer sind mit Ausnahme des nördlich des Plangebietes W 6 liegenden Stichweges aufgrund der geringen Längen nicht erforderlich. Der Wendehammer (Typ2) ist für Rangieren von Pkws ausgelegt.*

*Für Rettungs- und Müllfahrzeuge (und nur für diese) wird eine Überquerung der Fußwegeachse ermöglicht. Dies kann durch technische Einbauten oder eine entsprechende Verkehrsbeschilderung erfolgen.*

*Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für den Besucherverkehr stehen innerhalb der Platzaufweitungen im Bereich W 4 und W 5 bis zu 18, im Bereich W 7 und W 8 bis zu 6 Stellplätze zur Verfügung.*

<b>W1 – W 8 Verkehrliche Erschließung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zufahrtsstraße:</b> Mischverkehrsfläche Querschnitt 6,75 m</li> <li>- <b>Wohnwege:</b> Mischverkehrsflächen Querschnitte 5,5 und 4,0 m</li> <li>- <b>Wendehammer:</b> Wendehammer für Pkw (Typ 2)</li> <li>- <b>Fußweg:</b> Fußweg mit Querungsmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge Querschnitt 4,00 m</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zufahrtsstraße:</b> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche</li> <li>- <b>Wohnwege:</b> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche</li> <li>- <b>Fußweg:</b> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg</li> </ul>

### **10.3.6 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 – W 8“**

**Ende 2003 und Anfang 2004 führte der Entwicklungsträger eine Umfrage im Kreis der Idsteiner Bevölkerung durch. Hierbei stellte sich heraus, dass derzeit bis zu 50 Interessenten den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes im Plangebiet in Betracht ziehen.**

**Neben Einfamilienhäusern werden insbesondere auch Doppelhäuser sowie einige Reihenhäuser nachgefragt. Darüber hinaus besteht auch ein Bedarf an kleineren Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist festzustellen, dass überwiegend kleinere Grundstücke bevorzugt werden.**

**Von Alteigentümern bestehen Rückkaufoptionen für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Gesamtgröße bis zu ca. 2.400 m<sup>2</sup>.**

**Vor diesem Hintergrund erscheint es gegenüber ersten Überlegungen sinnvoll, die Plangebiete W 1 – W 3, in denen nach den Zielvorstellungen des Masterplanes ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden sollte, in das Qualifizierungsgebiet einzubeziehen und hier verdichteten Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Weiterhin ist es erforderlich verstärkt Grundstücke für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser in die Planung mit aufzunehmen.**

**Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass sich der Interessentenkreis im weiteren Verfahren verkleinern und verändern wird. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher z.T. flexible rechtliche Festsetzungen geboten.**

#### **Art der baulichen Nutzung**

**Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Parzellierungsstruktur sowie des Nutzungsangebots in den benachbarten Mischgebieten werden folgende baulichen Nutzung ausgeschlossen:**

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Ausnahmsweise sind zulässig:**

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen**

**Entlang Planstraße A - Plangebiet W 1:**

**Offene Bauweise Hausgruppen, II-geschossig, GRZ 0,40 und GFZ 0,80**

**Mögliche Anzahl: 9**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 240 m<sup>2</sup>**

**Entlang Plaistraße A - Plangebiet W 2 – W 3:**

**Offene Bauweise, III-geschossig, GRZ 0,40 und GFZ 0,80**

**Geschosswohnungsbau:**

**Mögliche Anzahl: 4 mit ca. 5 - 9 WE**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 1.000 m<sup>2</sup>**

**Alternativ Doppelhäuser und Reihenhäuser**

**Mögliche Anzahl: 14**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 310 m<sup>2</sup>**

**Im östlichen Kernbereich - Plangebiet W 4:**

**Abweichende Bauweise für Einzelhäuser als Grenzbebauung, II-geschossig, GRZ 0,30 und GFZ 0,60**

**Mögliche Anzahl: 8**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 325 m<sup>2</sup>**

**Im östlichen Kernbereich - Plangebiet W 5**

**Offene Bauweise Doppelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,30 und GFZ 0,60**

**Mögliche Anzahl: 4**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 335 m<sup>2</sup>**

**In Nachbarschaft zur vorh. Bebauung des BG Friedensstraße - Plangebiet W 6 – W 7**

**Offene Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,30 und 0,60**

**Mögliche Anzahl: Einzelhäuser: 8      Alternativ max. 13**

**Doppelhäuser: 6      Alternativ max. 18**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße:**

**Doppelhäuser      ca. 260 m<sup>2</sup>**

**Einzelhäuser      ca. 400 m<sup>2</sup> (ca. 600 m<sup>2</sup> im Bereich der Rückerwerbsoption)**

**Im westlichen Kernbereich - Plangebiet W 8**

**Offene Bauweise Einzelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,25 und GFZ 0,50**

**Mögliche Anzahl: 2**

**Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 435 m<sup>2</sup>**

**Überbaubare Grundstücksflächen**

**Die Baufenster werden weitgehend durch Baugrenzen definiert. Lediglich im Bereich der verdichteten Grenzbebauungen sind Baulinien ausgewiesen. Die Baufenstertiefe beträgt allgemein 15 m, entlang der Planstraße aufgrund des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus 17m.**

## Dachgestaltung

Ziel ist dem NassauViertel eine eigenständige Identität und Erscheinungsform im Stadtgefüge zu geben. In Hinblick auf die gestalterische Verträglichkeit mit dem künftigen, auch von gewerblichen Gebäuden geprägten baulichen Umfeld, wird eine Dachlandschaft mit einfacheren und flach geneigten Dachformen angestrebt. Insbesondere auch im Wohnungsbau bieten sich gestaffelte Dachgeschosse als nutzungsgerechte und kostengünstige Bauweise an.

In den Plangebieten W 1 - W 8 sind zulässig:

### Hauptbaukörper:

- Dachneigung 10° - 30°
- Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer

### Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°

- Dachneigung 0° - 30°
- Flachdächer, Pultdächer

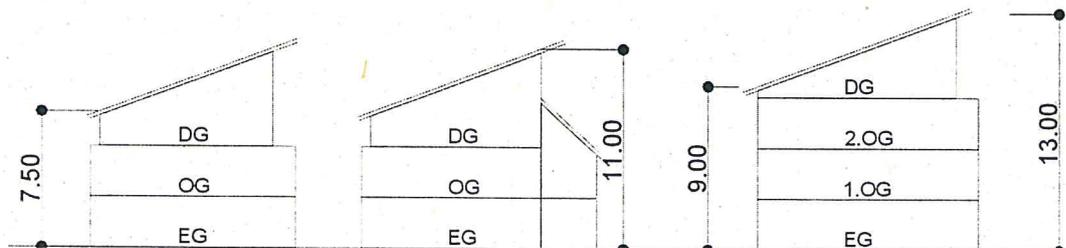
Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzungen beansprucht werden.

## Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen über die Höhe der Baulichen Anlagen ordnen sich den Zielvorstellungen zur Dachlandschaft unter.

Festgesetzt werden:

- in den Bereichen mit II-geschossiger Bebauung  
Traufhöhe = max. 7,50 m  
Firsthöhe = max. 11,00 m
- in den Bereichen mit III-geschossiger Bebauung  
Traufhöhe = max. 9,00 m  
Firsthöhe = max. 13,00 m



## Garagen und Stellplätze

**Bezüglich der Garagen und Stellplätze wird folgendes festgesetzt:**

***Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend der Regelungen der HBO zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.***

***Im Plangebiet W 1 (Reihenhäuser) sind die Garagen und Stellplätze auf den rückseitigen Grundstücksflächen angeordnet. Die Aufreihung entlang der Stichstraße in Verbindung mit den Hauseingangssituationen der Gebäude des Plangebiets 4 macht in diesen Bereich folgende Gestaltungsfestsetzung sinnvoll:***

***In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.***

<b>W 1 – W 8 Bebauung</b>		
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Einfamilienhausbebauung in verschiedenen Formen auf überwiegend kleineren Grundstücken (Plangebiete W 1, sowie W 4 – W 8)</i></li> <li>- <i>Entlang der Planstrasse A ( Plangebiete W 2 – W 3 bevorzugt Geschosswohnungsbau</i></li> <li>- <i>Süd-, Südost- und Südwestorientierung der Grünflächen und Freisitze</i></li> <li>- <i>Garagen, Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Bereich des Geschosswohnungsbaus bevorzugt in Tiefgaragen</i></li> </ul>	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Art der baulichen Nutzung:</b></li> <li>- <b>überbaubare Flächen:</b></li> <li>- <b>Bauweise:</b></li> <li>- <b>Geschosse:</b></li> <li>- <b>GRZ:</b></li> <li>- <b>GFZ</b></li> <li>- <b>Trauf- und First höhe</b></li> <li>- <b>Dachform:</b></li> </ul>	<p><i>WA, Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zulässige Ausnahmen: nicht störende Handwerksbetriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</i></p> <p><i>Baufenster mit Tiefe von 15 und 17 m, Baulinien im Bereich der Grenzbebauung</i></p> <p><i>offene Bauweisen mit Einschränkung von E, D und H abweichende Bauweise im Bereich der einseitigen Grenzbebauung</i></p> <p><i>Plangebiete W 2 - W 3 &gt; III Übrige Plangebiete &gt; II</i></p> <p><i>Plangebiete W 1 - W 3 &gt; 0,40 Plangebiete W 4 - W 7 &gt; 0,30 Plangebiete W 8 &gt; 0,25</i></p> <p><i>Plangebiete W 1 - W 3 &gt; 0,80 Plangebiete W 4 - W 7 &gt; 0,60 Plangebiete W 8 &gt; 0,50</i></p> <p><i>Bezugspunkt über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Plangebiet W 2 - W 3 &gt; THmax = 9,00m, FHmax = 13,00 m Übrige Plangebiete &gt; THmax = 7,50m, FHmax = 11,00 m</i></p> <p><i>Hauptgebäude Dachneigung &gt; 10 – 30° Dachform &gt; Pultdächer Neben und untergeordnete Anbauten Dachneigung &gt; 0 – 30° Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer</i></p> <p><i>Ausnahmsweise andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäude teilen, Anbauten und Wintergärten bei Sonnenenergienutzung der Dachflächen.</i></p>
	<b>Gestaltung Garagen</b>	<i>Im Plangebiet W 1 Begrenzung auf maximal eine 3,5 m breite Garage</i>

Zur Versorgung des Wohnquartiers mit wohnungsnahen Spiel- und Sportflächen für die Altersgruppe der über 12-jährigen ist die Anlage eines Bolzplatzes erforderlich. Eine Anordnung nahe der Grünachse mit Rad- und Fußwegen sowie in weniger lärmempfindlichen Bereichen ist sinnvoll.

<b>Bolz-/Sportplatz</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spiel- und Sportflächen - Anordnung in Verbindung mit nahe gelegenen Spiel- und Kurzzeiterholungsflächen
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Symbolhafte „Festsetzung“ eines Bolzplatzes

Im Schnittpunkt zwischen den beiden grünbestimmten Verbindungsachsen soll ein öffentlicher Platz mit hohem Grünanteil und hochwertiger Gestaltung entstehen. Er prägt das Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung und dient der Kurzzeiterholung.

<b>Begrünter Platzbereich</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Versorgung des Baugebietes mit Flächen für die Kurzzeiterholung - Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Begrünter Platzbereich

### 10.5.3 Straßenbegleitgrün

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg (Grünachse) soll 2-reihig mit Alleebäumen bepflanzt werden. Im Bereich der Dienstleistungsachse ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Allee vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind innerhalb der Längsparkstreifen der Planstraßen A und C geplant. Die Baumpflanzungen sollen in Form eines Leitbaumsystems stadtgestalterische und raumgliedernde Funktion übernehmen. Je nach Bedeutung der Straßen / Wege werden unterschiedliche Baumgrößen und -arten gewählt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

**Im Bereich der Mischverkehrsfläche der Plangebiete W 4 – W 8 sind Einzelbäume als Straßenbäume festgesetzt. Auf der Grundlage des Leitbaumsystems sind innerhalb eines Straßenabschnittes die gleichen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß nachfolgender Pflanzliste zu treffen.**

PFLANZLISTE FÜR BÄUME IM STRASSENRAUM  
(Leitbaumsystem)

#### Kleine Bäume:

Spitzahorn – Sorten

Apeldorn

Pflaumenblättriger Weißdorn

Rotdorn

Pflaumendorn

Acer platanoides „Columnare“

Acer platanoides „Globosum“

Crataegus lavalleyi „Carrierei“

Crataegus crus-galli

Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“

Crataegus x prunifolia

Kleinkronige Esche  
 Blasenlesche  
 Zierapfel  
 Zierkirsche  
 Mehlbeere  
 Vogelbeere  
 Felsenbirne

Fraxinus excelsior "Nana"  
 Koelreuteria paniculata  
 Malus spec  
 Prunus spec.  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn  
 Spitzahorn  
 Rote Roskastanie  
 Baumhasel  
 Chinesische Birne  
 Linde

Acer campestre  
 Acer platanoides und Sorten  
 Aesculus carnea  
 Corylus colurna  
 Pyrus calleryana „Chanticleer“  
 Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn  
 Roskastanie  
 Esche  
 Platane  
 Stieleiche  
 Sommerlinde

Acer pseudoplatanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Fraxinus excelsior  
 Platanus acerifolia  
 Quercus robur  
 Tilia platophyllos

<b>Grünachse</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen der Itzbachau – Baugebiet NassauViertel – Parkanlage Stolzweide – Innenstadt</li> <li>- Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> <li>- Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung als Verkehrsbegleitgrün,</li> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen</li> </ul>

Dienstleistungsachse	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen westlichem Baugebiet</li> <li>- nordsüdlicher Grünachse – Platzbebauung – Einzelhandelschwerpunkt</li> <li>- Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung</li> </ul>
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> <li>- Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen</li> </ul>
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Planstraßen	
Planungsziele	- Durchgrünung und Gliederung des Gebietes
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> </ul>
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

#### 10.5.4 Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge

An der nördlichen Siedlungsgrenze ist die Schaffung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Maßnahme dient insgesamt neben der Integration der Baukörper in die Landschaft, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der allgemeinen ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Die Eingrünung erfolgt durch 5 – 20 m breite Hecken und Gehölzpflanzungen, für die ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. je 1 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsch sind abschnittsweise alle 10 – 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. **Bis zu 40 m breite Teilbereiche der Randeingrünung sind als extensive Wiese mit 1x jährlicher Mahd oder extensiver Beweidung, zur Bereicherung der Biotop- und Erlebnisvielfalt, zu entwickeln. Die Nutzungsanforderungen für die Fläche werden festgesetzt.**

**Die ursprünglich vorgesehene Kennzeichnung der Siedlungsübergänge zur vorhandenen Bebauung im Süden und Osten kann im Bereich der Wohnbebauung in der Art entfallen. Aufgrund der Entwicklungen und geringen Grundstücksgrößen wird auf die Ausweisung eines separaten Pflanzstreifens verzichtet. Statt dessen wird die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung, alternativ eines Obstbaumhochstammes pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie die gärtnerische**

**Anlage und Bepflanzung mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen festgesetzt. Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage der Pflanzliste für Randeingrünungen vorzunehmen.**

**Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden im Bereich der geplanten Wiesenflächen an der nördlichen Siedlungsrandeingrünung zusätzlich ca. 600 m<sup>2</sup> mit heimischen Gehölzen bepflanzt.**

**Die Siedlungsübergänge zu den vorhandenen Bebauungen im Süden und Osten sollen im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete durch Grünstrukturen gekennzeichnet werden.** Hierzu sind 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die gewählte Breite richtet sich nach Verträglichkeit zwischen der geplanten und der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur. Auch hier sind neben Sträuchern mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege der Pflanzung ist durchzuführen.

Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

#### PFLANZLISTE FÜR DIE RANDEINGRÜNUNG:

##### Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

##### Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina und ssp.
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

<b>Ortsrandeingrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Durchgrünung des Gebietes</li> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Integration des Baugebiets in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft Itzbachau und der Siedlung</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Schaffung von ökologisch wertvollen Naherholungsflächen</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtgestaltung und Landschaftsbild</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen,</li> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>- Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angaben zur Pflege der Flächen</li> </ul>

<b>Begrünung des Siedlungsübergangs</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung des Übergangsbereiches zwischen den vorhandenen Baugebieten und der <b>geplanten Bebauung im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete NassauViertel</b></li> <li>- <b>Sicherung der Abstandsflächen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung soweit andere Nutzungen angrenzen</b></li> <li>- Erhöhung des Grünanteils allgemein</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Lebensraum für Tier und Pflanzen</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Verbesserung des Ortsbildes</li> <li>- Bodenschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Grenzbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Bebauung in den Misch- und Gewerbegebieten NassauViertel</b></li> </ul>

<b>Private Grünflächen - Hausgärten</b>	
<b>Planungsziele</b>	- <i>Erhöhung des Grünanteils allgemein</i>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	- <i>Verbesserung des Kleinklimas</i> - <i>Erhöhung der Verdunstungsrate</i> - <i>Verbesserung der stadthygienischen Situation</i> - <i>Lebensraum für Tier und Pflanzen</i> - <i>Biotopvernetzung</i> - <i>Verbesserung des Ortsbildes</i>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- <i>Festsetzung Private Grünfläche – Hausgarten im Allgemeinen Wohngebiet zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2 oder 3. Ordnung oder Obstbaumhochstamm je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern</i>

### 10.5.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Ziel der Bauleitplanung ist die weitgehende Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Hierzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Es ist beabsichtigt in den Gebieten, die aufgrund der topographischen und entwässerungstechnischen Verhältnisse für eine Sammlung und direkte oberflächige Abführung des Regenwassers nicht in Betracht kommen (Gebiet W 1 – W 12, M 1 – M 16 sowie Ge 1 und Ge 2), eine extensive Begrünung der Dächer festzusetzen. Ziel ist dabei, das Niederschlagswasser der direkten Verdunstung zuzuführen. Bei einer Aufbaustärke von mindestens 6 – 10 cm verringert sich der Abflussbeiwert von 1,0 bei unbegrüntem Dachern auf 0,5, d.h. 50 % des Niederschlagswassers werden zurückgehalten. Weitere positive Aspekte für Natur und Landschaft folgern aus dem erhöhten Grünanteil und sind nachfolgend als Wohlfahrtsfunktionen genannt.

Als Ziel sollen 10 % aller Dachflächen in den in Frage kommenden Bereichen extensiv begrünt werden. Vorzugsweise kommen dafür die Flächen der Garagen und Carports in Frage. Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind oder zu verkehrstechnischen Zwecken (Straßen, Wege, Plätze) genutzt werden, sollen gleichfalls zu begrünt werden.

Weiterhin sollen in allen Gebieten fensterlose oder fensterarme Fassaden (z. B. Hallenfassaden, Brandmauern, Garagenwände) mit Kletterpflanzen begrünt werden.

#### PFLANZLISTE FÜR FASSADENBEGRÜNUNG:

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis vitalba
Bergrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera carpifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa hybr.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

Es ist nunmehr vorgesehen die Dachabwässer der Plangebiete G1, G2 und G3 über offene Entwässerungsgräben direkt in den Vorfluter (Itzbach) zu leiten. Bei Starkregen auftretende überschüssige Regenwassermengen werden über Regenüberlaufbauwerke in das Mischkanalsystem abgeführt.

<b>Niederschlagswasser Plangebiet G 3</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Reduzierung des Abwassermengen des Mischkanals - direkte Rückführung von Niederschlagswasser in den Vorfluter
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.

*Die topographischen Gegebenheiten machen es erforderlich, anfallendes Abwasser der Planbereiche W 4 bis W 6 über einen entlang der östlichen Grenze des Planbereichs zu verlegenden Mischkanal in Richtung Planstraße A abzuführen. Im Bebauungsplan wird entsprechend ein 3 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht belegt.*

*Ein weitere Fläche mit Leitungsrechten ist im Plangebiet M 7 dargestellt. Hier soll im Bedarfsfall eine Drainageleitung verlegt werden, die ggf. anfallendes Quellwasser in Richtung Fußgängerallee ableiten kann.*

<b>Leitungsrechte Plangebiet W 1 - W 8</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Abwasserentsorgung Plangebiete W 4 W6 über separaten Mischkanal - Ableitung ggf. anfallenden Quellwassers
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Belegung von 3 m breiten Streifen mit Leitungsrechten

#### 10.6.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das Gasleitungs- und Stromleitungsnetz der Süwag. Ergänzende alternative Energieversorgungssysteme (z.B. Niedrigenergiehäuser, Erdwärme) sollen im Rahmen der Realisierung einzelner Investorenvorhaben überprüft und abgestimmt werden.

#### 10.6.3 Wasserversorgung

Das Trinkwasserdargebot ist für die zusätzlich Versorgung des Plangebietes ausreichend. Das notwendige Leitungssystem wird an das örtliche Netz angebunden.

Zur Einsparung von Trinkwasser und zur Reduzierung der Abwassermenge sind insbesondere in den Wohn- und Mischgebieten, Festsetzungen über Zisternenhaltung und Brauchwassernutzug vorgesehen.