

## **1. Allgemeine Festlegung**

Ausgleichsmassnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes i.S.d. 1a (3) BauGB - 9 (1a) BauGB i.V.m. 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

Zur Bildung einer neuen Grünstruktur und als Ausgleich für Eingriffe sind Neupflanzungen erforderlich. Mit Realisierung dieser Pflanzungen wird ein Ausgleich im gesetzlichen Sinn umgesetzt. (F = Fläche / M = Massnahme)

### **Flächen und Massnahmen auf öffentlichen Flächen**

- F1/M1 Pflanzung von Hecken mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Mischung verschiedener Wuchsgrössen. Extensive Pflege. Bereiche, die als Sichtfelder für den Verkehr freizuhalten sind, sind extensiv mit zweischüriger Mahd zu bewirtschaften.
- F2/M2 Erhalt von extensiv zu pflegenden Obstbäumen. Die Wiese ist zweischürig zu bewirtschaften.
- F3/M3 Anlage und Pflege von Heckenstrukturen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern verschiedener Wuchsgrössen. Standortgerechte Pflanzenauswahl der Auenbereiche. Anlage von Rückhaltebecken für Niederschlagswasser. Wiesen und Mulden sind extensiv zu pflegen.
- F4/M4 Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Abwechslungsreiche Heckenpflanzungen mit verschiedenen Wuchsgrössen mit einer Endhöhe von mindestens 2,0m. Retentionsflächen zur Regenwasserrückhaltung.

### **Massnahmen auf privaten Flächen**

- Pflanzfestsetzungen und -bindungen gemäss Punkt 6.2 / 6.3
- Dachbegrünungen gemäss Punkt 6.5
- Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise gemäss Punkt 6.6
- Gestaltung der unbebauten Flächen gemäss Punkt 6.4 / 6.3
- Siehe auch Textliche Festsetzungen gemäss Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Oestlich der Reulenstrasse Siehe auch Textliche Festsetzungen gemäss den Oertlichen Bauvorschriften für das Gebiet Oestlich der Reulenstrasse.

## **2. Pflanzbindung**

- Die als wertvoller Bestand markierten Bäume sind zu erhalten. Sie sind insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden gegen Schäden durch den Baubetrieb auch bezüglich des Wurzelraumes zu schützen.
- 
- Für den vorhandenen Pflanzen- bzw. Gehölzbestand in unmittelbarer Benachbarung des Bebauungsgebietes gilt die Pflanzbindung gemäss BauGB. Hierdurch sind ökologisch wertvolle Vegetationsbestände gesichert und weitgehend erhalten.

## **3. Pflanzgebot**

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind generell nur als heimische, Standort- gerechte Laubgehölze und Obstbäume (Hochstamm) zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - sofern nicht vorhanden - ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Pflanzgebotsflächen ausschliesslich mit standortgerechten Stauden und Gehölzen heimischer Art zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind - mit Ausnahme der Zufahrten - als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

### **Die folgende Liste beinhaltet eine Auswahl geeigneter Bäume und Gehölze.**

- Grosskronige Bäume (Qualität: 3xv. m.B. STU 18-20)
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platiphyllous - Sommerlinde
- Mitfelgrosse Bäume / baumartige Gehölze
- Acer campestre - Feldahorn
- Pyrus communis - Gemeine Birne
- Corylus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa - Schlehe
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling
- Obstbäume Nutz- und Wildformen von Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Pflaume Zwetschge etc.
- Sträucher

- Amelanchier laevis - Hängende Felsenbirne
- Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Juniperus communis - Wacholder
- Ligustrum vulgäre - Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Rosa arvensis - Rose
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Apfelrose
- Rosa rugosa - Kartoffelrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Taxus baccata - Eibe
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Clematis montana - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Kletterrosen
- Lonicera in Arten - Geissblatt
- Parthenocissus - Arten Wilder Wein
- sowie weitere standortgerechte Kletterpflanzen

#### **4. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücksflächen nur als Laubholzhecken oder als von Sträuchern umwachsene Maschendrahtzäune bis maximal 2,0m Höhe zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Laubholzhecken oder als von Sträuchern hinterwachsene einfache Holzzäune oder umwachsene Maschendrahtzäune bis maximal 1,0m Höhe zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 3,0m von der Strassenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen ausschließlich versickerungsfähige Befestigungen ausgeführt werden.
- Mülltonnenplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

## **5. Dachbegrünung**

### **Dachbegrünung auf flach geneigten Dachflächen gemäss Bebauungsplan**

- Die Gebäudedächer sind im Falle von Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 6 cm starken Substratschicht zu überdecken sowie mit einer standortgemässen Ansaat zu versehen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.
- Für die Dachabdeckung sind nur Materialien zulässig, die keine Kontaminationen des zurückgehaltenen Niederschlagswassers verursachen (problematisch sind U.A. Metallverbindungen mit Kupfer, Blei, Zink).
- Im Gesamtaufbau soll die Dachbegrünung eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 40 l/qm Dachfläche aufweisen.
- Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdachfläche betragen, kann jedoch ausnahmsweise weiter verringert werden, sofern das Anbringen von Solarkollektoren oder ähnlichen Einrichtungen auf diesen Dächern dies erfordert.

## **6. Gestaltung von Parkierungsflächen - 74 (3) LBO i.V.m. 1a (3) BauGB – Hofflächen**

- Stellplätze für Pkws sind mit einem mindestens 30% wasserdurchlässigen und begrüntem Belag herzustellen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen befahrene Hofflächen mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden und sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

## **7. Bodengestalt**

Bei Auffüllungen und anderen Erdbaumassnahmen sind die Vorgaben des Par.12 Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

## **8. Baumaterialien**

Für die äussere Gestaltung der Gebäudefassaden sind die Materialien Putz, Holz und Werkstein zugelassen. Für untergeordnete Bauteile (z. B. abgesetzte Wandteile, Gesimse, Balkonbrüstungen) können Ausnahmen zugelassen werden.

