

Gemeinde Wolfsberg OT Wümbach

Ilm-Kreis

Bebauungsplan

"Sonneneck"

Begründung

Satzung - Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Gemeinde:

Wolfsberg, OT Wümbach

Landkreis:

Ilm-Kreis

*Begründung und Erläuterung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes*

Aufgestellt:

Ilmenau, den 07.04.1994


Bauprojekt Ilmenau GmbH

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Allgemeines

Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Bemerkung:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die eigenständige Gemeinde Wümbach des damaligen Landkreises Ilmenau im Jahre 1993 beschlossen und 1994 begonnen. Zwischenzeitlich (Stand Frühjahr 1995) ist die Gemeinde Wümbach nach erfolgter Gebietsreform Bestandteil der Einheitsgemeinde Wolfsberg und des neugebildeten Ilmkreises geworden.

Durch die Gemeinde Wolfsberg wird der Bebauungsplan jetzt fortgeführt. Es können demzufolge in den Textteilen einige Bezeichnungen auftauchen, die diesem Umstand geschuldet sind, jedoch keine negative Beeinflussung des Verfahrens hervorrufen sollten.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet "Sonnenneck" ist als Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wümbach vorgesehen.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit zu ca. 3/4 in Form einer Kleingartensiedlung genutzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um den Bereich der beiden geplanten Nutzungsabschnitte A und B.

Auf Grund der hier in der Vergangenheit entstandenen, relativ großen und umfangreichen Wochenendhausbebauung sieht bereits der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wümbach eine sukzessive Umwandlung der Bebauung in den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Die restliche Fläche des Nutzungsabschnittes C bezeichnet das Gelände um die sogenannte "Burg". Dieses Gehöft stellt eine Einheit aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit entsprechenden Wirtschafts- und Nebengebäuden dar. Auf Grund seiner Dominanz im Ortsbild ist entsprechend den Festsetzungen in der Dorferneuerungsplanung die Gebäudesilhouette weitestgehend zu erhalten bzw. bei Ersatzneubau wieder herzustellen. Die Gruppierung zusätzlicher Mehrfamilienhausbauten ähnlicher Größe ist in diesem Bereich möglich.

Außerdem bietet sich in diesem Bereich der Umbau eines momentan als Scheune und Schuppen genutzten Gebäudes zum Zwecke der Schaffung von Verkaufseinrichtungen täglichen Bedarfs o.ä. an.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1 Lage

Die Gemeinde Wümbach liegt im Nord-Osten des Landkreises Ilmenau/Thür., etwa 4 km von der Kreisstadt entfernt. Das Baugebiet "Sonneneck" liegt am östlichen Ortsrand.

Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Bereiches "An der Weide" an. Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Wümbach ist vorgesehen, die Kleingartenanlage zukünftig in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die westliche Begrenzung bildet eine Weide- und Gartenflächen.

Im Süden wird das Bebauungsgebiet durch Weide- und Ackerflächen begrenzt und östlich schließt sich das Baugebiet "Am Wümbach" an.

1.4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet sind ca. 17 Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 15.000 m² vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m² sollen Mehrfamilienwohnhäuser und ein Komplexgebäude für kleinere Verkaufsläden Waren täglichen Bedarfs (Becker, Fleischer etc.) errichtet werden. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Flurstück-Nr.</i>	<i>Größe (m²)</i>	<i>Besitzer</i>
340/2	130	Schmidt, Helmut
340/1	620	Schmidt, Armin
341/2	580	Schönrock, Brunhilde
1292/340	700	Frankenberg, Martin
1171/339	1330	Stüber, Gisbert
339/9	1950	Zaß, Edwin

339/8	710	Kubitza, Reiner
339/7	700	Winter, Thomas
339/6	510	Persch, Gerhardt
339/5	570	Kopf, Herbert
339/4	640	Bodlack, Friedrich
339/3	640	Roth, Manfred
339/2	2170	Gemeinde Wümbach
1117/336	6410	Gemeinde Wümbach
652	720	Gemeinde Wümbach
619	1470	Gemeinde Wümbach

Bruttobaugebiet: 19.850 m²

Nettobaugebiet: 15.615 m²

Verkehrsfläche gesamt: 4.235 m²

 davon Weg/Straße: 2.950 m²

 öffentliche Grünfläche: 1.285 m²

1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet steigt im überwiegenden Bereich ohne größere Unebenheiten von Nordost nach Südwest um ca. 15 % an. Unterbrochen wird dieser stetige Geländeanstieg lediglich am nördlichen Gebietsrand. Hier fällt das Gelände in Form von zum Teil sehr steilen Böschungen auf das Niveau der Zufahrtsstraße zum Bebauungsgebiet "Am Wümburg" ab.

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Bereich des Trias-Buntsandsteines, welcher an der Oberfläche als verwitterter, plattiger Sandstein in Bänken verschiedener Stärke mit Ton- und Sandeinlagerungen auftritt.

Grundwasser ist für den Bereich des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten, ausgenommen die Möglichkeit, daß beim Aushub Schichtenwasser angeschnitten wird.

Generell ist der anstehende Baugrund in die Bodenklassen 4/5 und mit ca. 50 % in 6/7 einzuordnen. Es macht sich jedoch in jedem Fall die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens für das Bebauungsgebiet notwendig.

1.5 Erschließung und Erschließungsaufwand

1.5.1 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet wird über eine vorhandene Siedlungsstraße an das Ortskerngebiet im Bereich "An der Weide" angeschlossen. Im Bebauungsgebiet sind Fahrbahnen, gemischt genutzte Wohnstraßen, Fahrwege und Fußwege vorgesehen.

Das heißt, der Ausbau der Fahrbahnen und Fahrwege erfolgt mittels bituminöser Befestigung auf einer Breite von 3,30 - 4,75 m. Die Fahrwege erhalten als seitlichen Abschluß lediglich Bankette aus Schotter, welche später begrünt werden.

Neben den untergeordneten Fahrbahnen von 4,50 m Breite werden entsprechend dem ausgeprägten, begrünten Charakter des Gebietes umfangreiche Grünstreifen angelegt.

Gepflasterte Gehwege (Breite 1,5 m) werden neben den Hauptfahrbahnen (4,75 m) angelegt. Die Straßenentwässerung erfolgt bei den Fahrbahnen über Pflasterrinnen und entsprechende Einläufe.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Da die Gemeinde Wümbach noch keinen Anschluß an eine zentrale Kläranlage und noch kein vollständig ausgebautes Kanalnetz besitzt, werden die Grundstücke im Ortskern über häusliche Dreikammergruben entsorgt, deren Überläufe an einen Mischwassersammler angeschlossen sind, der das Wasser dem Vorfluter Wümbach zuleitet.

Da jedoch für die kommenden Jahre der Bau und Anschluß einer zentralen Abwasserentsorgung geplant ist, macht sich für das Bebauungsgebiet "Sonneneck" eine Interimslösung notwendig. Diese sieht vor, das Bebauungsgebiet im Trennsystem zu entwässern, wobei der Schmutzwasserkanal der oberen Gebietsteile an die dann entsprechend zu erweiternde vollbiologische Kläranlage des Bebauungsgebietes "Am Wümburg" angeschlossen werden sollte.

Für die unteren Gebietsteile (Burg und umlieg.) ist eine neue vollbiologische Kläranlage im Bereich der Zufahrt zum Grundstück "Burg" zu errichten und der Kanal entsprechend anzuschließen.

Sobald der geplante Anschluß der Gemeinde Wümbach an eine zentrale Kläranlage erfolgt, ist die Interimslösung außer Betrieb zu nehmen und das Bebauungsgebiet an den Hauptsammler anzuschließen. Die ist auf Grund der Kanallage in den Straßen und wegen des vorhandenen natürlichen Gefälles mit geringem Aufwand lösbar.

Der Regenwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 BG im Bereich der Zufahrtsstraße zum Bebauungsgebiet "Am Wümbach" angeschlossen.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wümbach besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI), Meisterbereich Gebren, aus welcher die Trink- und Löschwasserversorgung für das Bebauungsgebiet sowohl von den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt werden.

Das Bebauungsgebiet kann über eine neue im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Am Wümbach" errichtete Zuleitung an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich der Ringleitung in der Straße nach Gräfinau-Angstedt angeschlossen werden. Später sollte jedoch am westlichen Rand des Planungsgebietes eine zweite Einspeisung vorgesehen werden, um einen Ringschluß herzustellen und so eine Optimierung der hydraulischen Verhältnisse zu erzielen.

1.5.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude und die Straßenbeleuchtung werden durch die Südthüringer Energieversorgungs AG (SEAG) sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Deutsche Bundespost erstellt. Beide Unternehmen haben ihre Leitungen / Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung.

1.5.5 Kosten für den Erschließungsaufwand

Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

Ablösebeiträge für Erschließungen entstehen auch dort, wo im Zuge des Kanal- und Straßenbaus bezüglich Wohngebiet "Am Wümburg" die Benutzung dieser Anlagen möglich und notwendig ist. Das bezieht sich insbesondere auf die gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 1117/336 in der Flur 3.

1.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Ilmenau in Thüringen sichergestellt.

1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

1.5.8 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Baulandumlegung o.ä. sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Parzellierung der Baugrundstücke erfolgt auf der Basis der vorhandenen und z.Z. die als Gärten genutzten Flächen trennenden Zaungrenzen. Sie muß durch eine amtliche Trennvermessung gesichert werden. Die Besitzverhältnisse ändern sich diesbezüglich vorerst nicht, da die Privatgrundstücke auch in privater Hand bleiben und die Gemeinde die derzeit durch sie verpachteten Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt an die Pächter verkaufen wird.

Aufgestellt:

Ilmenau, den 07.04.1994

Bauprojekt Ilmenau GmbH



Die Gemeinde Wolfsberg erläßt:

gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom

- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 33, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) als Satzung den Bebauungsplan "Sonneneck" für den Ortsteil Wümbach mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen sowie den zugehörigen Grünordnungsplan des Ing.-Büros "Ökoprojekt Cherek" vom 12.04.1994.

SATZUNG

Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB)

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Sonneneck". Als Ergänzung der im Plan getroffenen Festlegungen wird festgestellt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse Abschnitt A und B II, Abschnitt C III (§§ 17, 18 BauNVO)

2.1.1 ED A/B - Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig in Abschnitt A und B mit einem Vollgeschosß und einem ausgebauten Dachgeschosß.

ED C - Mehrfamilienhäuser sind als Einzelhäuser zulässig mit 2 Vollgeschossen und 1 ausgebauten Dachgeschosß.

Auf Grund der starken Gefälleverhältnisse des vorhandenen Geländes kann das Kellergeschoß zum 2. bzw. 3. Vollgeschoß werden. Deshalb sind die Gebäude in Anpassung an den umgebenden Bebauungsbestand so in den Hang zu platzieren, daß an der am weitesten den Berg zugewandter Stelle die Traufhöhe max. 3,75 m bzw. max. 6,75 m über gewachsenem Gelände liegt.

Die hangabwärts gelegene Seite des Kellergeschosses kann demzufolge ebenerdig begehbare ausgebildet werden.

- 2.1.2 Grundflächenzahl bei 2 Vollgeschossen 0,4
 Grundflächenzahl bei 3 Vollgeschossen 0,4
 Geschößflächenzahl bei 2 Vollgeschossen 0,8
 Geschößflächenzahl bei 3 Vollgeschossen 1,0

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen zulässig.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 450 m².

4. BAUWEISE

- 4.1 *Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen. Der Bau von Doppelhäusern ist zulässig. Die Bauweise im Abschnitt C (Burg) orientiert sich an der Mehrfamilienhausbauweise der vorh. Bebauung (Burg).*
- 4.2. *Überbaubare Grundstücksflächen max. 40 %*
- 4.2.1 *Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO); Auf die Baulinie muß gebaut werden.*
- 4.2.2 *Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.*

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 *Straßenseitige Begrenzung*

Art: Holzzaun aus Holzlatten o.ä. mit farblich nicht deckender Holzschutzimprägnierung

Höhe: max. 1,00 m über Gehweg- und Fahrbahnkante, Sockelhöhe max. 0,2 m.

5.2 *Seitliche und rückwärtige Begrenzung*

Holzlatten oder Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe.

5.3 *Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder Gebäuden (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.*

6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

6.1 *Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern sind pro abgeschlossener Wohneinheit 1,5 Stellplätze einzurichten.*

6.2 *Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 3 m betragen.*

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

6.3 *Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mindestens 50 cm Breite anzulegen.*

7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

7.1 *Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.*

- 7.2 *Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.*
- 7.3 *Wo Garagen und Nebengebäude nach den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch auf der Grundstücksgrenze zu errichten.*

Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das, an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- 7.4 *Auf den ausgewiesenen Standorten für Gemeinschaftsgaragen sind die angegebenen Anzahlen der Gemeinschaftsgaragen in Form und Gestaltung an die umgebende Bebauung anzupassen.*

Doppelgaragen sind mit Satteldächern gleicher Dachneigung je Garagenstandort und einer zulässigen Traufhöhe über Oberkante Gelände von max. 2,75 m auszuführen.

Zulässiger Dachüberstand beträgt max. 30 cm. Bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung usw. sind die Garagen den umgebenden Wohngebäuden anzupassen.

8. GEBÄUDE

8.1 Dächer

8.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Gebäudeplanzeichens.

8.1.2 Dachform

Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KWD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig.

8.1.3 Dachneigung

Hauptgebäude: E+D 34° - 45°,

Nebengebäude: Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude.

8.1.4 Dachdeckung

Ziegel- oder Schieferdeckung, Farbe naturrot, rotbraun, schwarz bei Haupt- und Nebengebäuden

8.1.5 Kniestockhöhe

ED maximal 1,35 m

8.1.6 Dachüberstände

- sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,60 m zulässig. Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.

8.1.7 Dachaufbauten

- sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m² zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

8.2 Baukörper und Außenwände

8.2.1. Grundrißproportionen

Die Gebäude sind als rechteckige Grundbaukörper auszubilden. Einschnitte und Asymetrien sollten sich den Grundbaukörpern optisch unterordnen.

8.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

8.2.3 Die Traufhöhe wird ab gewachsenem Boden wie folgt festgelegt:

- EG + DG: max. 3,75 m + Sockelhöhe

- EG + 1 OG + DG max. 6,75 m + Sockelhöhe

- Nebengebäude: max. 2,75 m + Sockelhöhe.

Auf Grund der Hanglage variiert die Sockelhöhe für die Hauptgebäude auf der hangabwärtigen Seite bis zur vollen Kellergeschoßhöhe.

8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen.

Ortstypische Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Außerdem sind hauptsächlich an Giebeln und an Nebengebäuden holzverschalte oder verschieferte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen.

9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig (max. Fläche 0,50 m²).

10. SONSTIGES UND HINWEISE

10.1 Elektrizitätsversorgung

Ortsnetzfreileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

10.2. Abwasserbeseitigung

10.2.1 Bei Planung und Bau sind die Grundsätze für den Schutz tiefliegender Räume gegen Rückstau aus dem Kanalnetz nach DIN 1986 zu beachten.

10.2.2 Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

10.2.3 Die Koten für jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Aus den Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

10.2.4 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalspflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalspflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

10.2.5 Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen.

11. GRÜNORDNUNG

Entsprechend der geltenden Thüringer Gesetzgebung, ist die Grünordnung im Bebauungsgebiet in einem gesonderten Grünordnungsplan zu regeln. Dieser Grünordnungsplan ist durch einen Fachplaner zu erstellen.

Er wird Bestandteil der Satzung betr. Bebauungsplan und ist in allen Belangen bindend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.