Legende

Nutzungsschablone

WA	Art der baul. Nutzung
GRZ 0,4 / GFZ 0,9	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. GH 143,3 ü. NN / III	max. Gebäudehöhe / max. Zahl der Vollgeschosse

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GH 143,30 m max. Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (siehe Textfestsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung Parkplatz

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Tiefgarage
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
z.B. 127,19 Bestehende Höhen in Metern ü. NN auf Grenzpunkten
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen
z.B. IV / III Grenze zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen gemäß Anhang 13 des Schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnisches ingenieurbüro Pies 2016, siehe Anlage und Textfestsetzungen)
55 dB-Grenzwertlinie gemäß Anhang 5.1 des schalltechnischen Gutachtens (siehe Textfestsetzungen)
49 dB-Grenzwertlinie gemäß Anhang 5.1 des schalltechnischen Gutachtens (siehe Textfestsetzungen)
12 Maßzahlen (Angabe in Meter)
vorhandene Gebäude gemäß Katastergrundlage
Bestehende (private) Oberflächenwasserleitung (unterirdisch, DN 150) (Verlauf der Leitung auf den östlichen 8,0 m nur angenommen)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Änderungs-Bebauungsplanes.

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone). Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt für das gesamte Allgemeine Wohngebiet.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone). Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) gilt für das gesamte Allgemeine Wohngebiet.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung jeweils unterschiedlich für den westlichen oder für den östlichen Teil der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung (als absolute Höhen in m ü. NN = Meter über Normal Null) festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen (GH)** gelten für den jeweils höchsten Punkt des jeweiligen Hauptgebäudes (die Attika oder die Oberkante der Dachkonstruktion).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn deren Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung jeweils unterschiedlich für den westlichen oder für den östlichen Teil der überbaubaren Flächen festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs.4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise des § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dabei sind aber - abweichend von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO mit maximalen Außenwandlängen von 50 m - die Außenwandlängen auf maximal 30 m beschränkt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planurkunde festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die durch eine Tiefgarage überbaubare Fläche wird durch die in der Planurkunde eingezeichnete Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage („TGa") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB definiert.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

1.5.1.2 Oberirdische Nebenanlagen müssen außerhalb der Baugrenzen allerdings zu folgenden Flächen bzw. Festsetzungen einen Abstand von mindestens 3 Metern einhalten:
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen oder Standorte mit Pflanzbindungs- / -erhaltungs-Vorgaben gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Diese Abstandsvorgabe gilt nicht für Anlagen, die der Sicherheit dienen oder aus statischen Gründen erforderlich sind (Stützmauern, Geländer o. ä.), für oberirdische, nicht-überdachte Stellplätze sowie für eine zum Lärmschutz erforderliche Einhausung der Tiefgaragen-Rampe.

1.5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.5.2.1 Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen, sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der für eine Tiefgarage entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

1.5.2.2 Als Ausnahme sind maximal 6 Stellplätze für Behinderte, für Notdienste (z. B. Ärzte und Rettungsfahrzeuge o. ä.) sowie für sog. „car sharing"-Plätze auch außerhalb der in Ziffer 1.5.2.1 genannten Flächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 20 qm nicht überschreiten und einen Abstand von höchstens 15 m zu der im Süden des Geltungsbereiches festgesetzten Straßenverkehrsfläche einhalten.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Es ist maximal 1 Wohnung je 147 qm festgesetzter Wohngebiets-Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1.8.1 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

1.8.1.1 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres zulässig.

1.8.1.2 Um die Tötung oder Verletzung von streng geschützten Fledermäusen zu vermeiden, müssen vor Beginn der Abrissarbeiten die potentiellen Quartiere an den Außenseiten der Fassaden (Holzverkleidungen, Dachrinnen) manuell beseitigt werden. Für diese Arbeiten ist ein Gerüst oder Hubsteiger notwendig.

1.8.1.3 Aus dem gleichen Grund sind Mauerspalten an den bestehenden Gebäuden mindestens eine Woche vor dem Abriss eines Gebäudes derart mit Folie zu verkleben, dass potenziell anwesende Fledermäuse das Quartier verlassen, aber nicht mehr einfliegen können.

1.8.1.4 Die in den Ziffern 1.8.1.2 und 1.8.1.3 genannten Maßnahmen sind im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte Juni im Anwesenheit einer qualifizierten fledermauskundigen Person durchzuführen, um eventuell in den Verstecken schlafende und durch die Demontage gestörte Tiere zu bergen und zu sichern.

Sofern die genannten Quartiermöglichkeiten im festgesetzten Zeitraum und in der festgesetzten Form rückgebaut werden, ist ein Abriss der Gebäude auch zu anderen Jahreszeiten möglich.

1.8.1.5 Sofern bis zum Abriss der Gebäude sonstige Öffnungen in ein Gebäude entstehen (so bspw. durch defekte Fenster oder Türen o. ä.), so sind diese zu verschließen, damit das Innere der Gebäude nicht als Lebensraum und Quartier für Fledermäuse verfügbar und erreichbar wird.

1.8.1.6 Zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Fledermaus-Flugschneisen in Nord-Süd-Richtung beiderseits des Baufensters ist dortiger Gehölzaufwuchs am Rand der Waldbestände jeweils so aufzustellen, dass dauerhaft eine mindestens 3 m breite Schneise zwischen den Baumkronen (Rand) und der jeweiligen neuen Gebäudefassade (westliche bzw. östliche Baugrenze) offen bleibt (lichtes Raumprofil). Neuer bzw. aus dem angrenzenden Gehölz in diese Schneise hineinragender Gehölzaufwuchs ist bei Erreichen des o. g. 3 Meter-Distanz-Bereiches, jedoch mindestens in dreijährlichem Turnus, entsprechend zurückzuschneiden.

1.8.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen zur Kompensation und zur sonstigen Aufwertung

An den neuen Hauptgebäuden sowie in den Randbereichen sind neue Fledermauslichtquartiere herzustellen.

1.8.2.1 Dazu sind an den neuen Hauptgebäuden umlaufend um die Gebäude Holzverkleidungen anzubringen, welche die bisherigen nachgewiesenen Quartiere ersetzen. Oberhalb von Fenstern und Balkonen können diese unten verschlossen werden, um keinen Kotanfall in diesen sensiblen Bereichen zu haben. Die Wandoberfläche muss im Bereich der Verkleidungen griffig sein, damit die Fledermäuse landen und hängen können.

Zusätzlich sind pro Gebäude jeweils an der zum Wald hin ausgerichteten Fassade 4 Winterquartiere anzubringen. Dies kann wahlweise als Aufsatz auf die Fassade (Produktbeispiel: Fa. Schwegler GmbH, Schorndorf - Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) oder als Einlass (Produktbeispiel: Fa. Schwegler - Fledermaus-Ganz-jahresquartier 1Wi) erfolgen.

1.8.2.2 Sofern an den neuen Hauptgebäuden keine umlaufenden Holzverkleidungen gemäß Ziffer 1.8.2.1 angebracht werden können, können Quartiere durch weitere Elemente geschaffen werden. In diesem Falle erhöht sich die Anzahl der pro Gebäude anzubringenden Fledermauskästen um weitere 8 Quartiere je Gebäude, wovon an jeder Wandseite 4 Elemente (an der zum Wald ausgerichteten Fassade somit je 2 Elemente, an den übrigen Fassaden je eines) anzubringen sind. Auch bei diesen Quartieren ist ein Aufbau- oder ein Einbau-Element möglich (Produktbeispiele: Aufbau: Fa. Schwegler - Fledermaus-Wandschale 2FE, Einbau: Fa. Schwegler - Fledermaus-Fassadenröhre 1FR).

1.8.2.3 Zusätzlich sind für den Verlust an Gehölzen an im Randbereich der Freifläche stehenden Bäumen mit freiem Stammbereich insgesamt 10 Fledermaushöhlen anzubringen (Produktbeispiel: Fa. Schwegler - Fledermaus-Universalhöhle 1FRH).

Die genaue Lage der in den Ziffern 1.8.2.1 bis 1.8.2.3 erläuterten Quartiere ist bei der konkreten Bauplanung mit einer qualifizierten fledermauskundigen Person abzustimmen.

Über die in Ziffer 1.8.7 getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung hinaus ist die Beleuchtung im Bereich der Gebäude so zu konzipieren, dass die an oder in den Fassaden angebrachten Fledermausquartiere nicht angeleuchtet werden.

1.8.3 Dachbegrünung Hauptgebäude

Die Dächer des obersten Geschosses von Hauptgebäuden sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung oder zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen sowie für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion.

1.8.4 Dachbegrünung Nebengebäude

Sonstige Dächer von Nebengebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr sind ebenfalls als flache Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und gemäß den Vorgaben unter Ziffer 1.8.3 zu begrünen.

1.8.5 Dachbegrünung Tiefgarage

Dachflächen einer Tiefgarage sind, auf Grundlage einer mindestens 30 cm starken Erdsubstratschicht, fachgerecht mit geeigneten Pflanzen flächendeckend zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend fachgerecht zu pflegen.

Ausnahmen von diesem Pflanzgebot sind lediglich zulässig für erforderliche Fußwege, für Rettungs- bzw. Feuerwehrtrassen, für Entlüftungsanlagen, für Sitzplätze o. ä. sowie für Spielplatzflächen, wobei eine solche Spielplatzfläche mindestens naturnah zu gestalten und ihr Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Minimum (Fundamente von Sitzbänken o. ä. und Wege) zu beschränken ist.

1.8.6 Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach den folgenden Maßgaben zu entwickeln.

1.8.6.1 Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist als naturnahe Offenland-Insel vor den angrenzenden Waldrändern zu entwickeln und durch Mahd (ein- bis dreimal jährlich) dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche unzulässig. Zulässig ist lediglich ein bis zu 1,50 m breiter, unbefestigter Weg zwischen den überbaubaren Flächen bis zum Tor am Nordrand.

1.8.6.2 Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches sind zunächst das dort vorhandene Wohnhaus sowie die baulichen Nebenanlagen, einschließlich der Fundamente, rückstandsfrei zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Zur Vorbereitung der Pflanzfläche ist die entsiegelte Fläche tiefenzulockern und mit Oberboden anzudecken. Die Fläche ist dann gemäß den Vorgaben in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes und der dortigen Kartendarstellung in Abb. 2 so zu entwickeln, dass hier eine naturnahe Wald- bzw. Waldrand-Fläche entsteht. Dazu ist zunächst zu den angrenzenden Waldflächen hin ein ca. 5 m breiter Waldrand im Sinne einer Strauchzone durch gelenkte Sukzession herzustellen (siehe Maßnahmenplan in o.g. Abb. 2 des Umweltberichtes). Im Übergang der Strauchzone ist ein extensives Grünland durch Einsaat mit Regiosaatgutmischung herzustellen. Der am Westrand verlaufende Wanderweg ist zu erhalten. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben an besagter Stelle des Umweltberichtes zu unterhalten.

1.8.7 Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Außenbereich des Geltungsbereiches sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche, so insbesondere in angrenzende Waldbereiche und in die in Ziffer 1.8.1.6 erläuterten Flugkorridore für Fledermäuse entlang der Waldränder sowie in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.8.8 Externe umwelt- bzw. naturschutzrechtliche Kompensation - Abbuchung vom Ökokonto

Zur Erzielung der vollständigen umwelt- bzw. naturschutzrechtlichen Kompensation ist die Abbuchung von 13.256 qm von der städtischen Ökokontofläche (Waldabteilung 6 b1, Flur 34, Flurstück 5/3 teilweise; s. separates Planfenster in der Planurkunde) vorgesehen, deren (zu beantragende) Ausbuchung vor Satzungsbeschluss von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen ist.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens drei standortgerechte hochstämmige Bäume (oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Verlust eines Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

Dazu sind Arten aus der in Kap. V. des vorliegenden Bebauungsplantextes aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden, und es sind die sonstigen dort getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (zur Artenauswahl, zu Mindestqualitäten etc.) zu beachten.

1.9.2 Fassadenbegrünung

Im Wohngebiet sind alle Fassaden / Außenwände, die eine zusammenhängende fenster- und tür-lose Fläche von 40 qm und mehr aufweisen, fachgerecht durch geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei die zu ihrem angerechten Wachstum ggf. erforderlichen Kletter- bzw. Rankhilfen zu errichten sind. Die Artenauswahl und die Abstände der Pflanzen untereinander sind so festzulegen, dass das Ziel einer möglichst flächendeckenden Begrünung der Fassade gewährleistet werden kann.

1.10 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Vegetationsstrukturen (Waldflächen sowie zwei Einzelbäume) sind dauerhaft zu erhalten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bereiche sind auch gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren der Traufbereiche von Bäumen mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3 m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

Ausnahmen sind lediglich für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sowie aus den in Ziffer 1.8.1.6 aufgeführten artenschutzrechtlichen Gründen zulässig.

Dabei sind Eingriffe zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sind allerdings vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nach deren Maßgabe evtl. Ausgleichsmaßnahmen für Verluste von Vegetationsstrukturen vorzunehmen.

Zulässig sind außerdem Maßnahmen zur geplanten Erlüchtigung / Wiederherstellung bzw. Sanierung der in der Planurkunde eingezeichneten privaten Abwasserleitung im östlichen Hangbereich, wozu eine 3 m breite Schneise (je 1,50 m beiderseits der eingezeichneten Trasse) in Anspruch genommen werden darf. Dabei sind potenziell Wurzelraum gefährdende Erdarbeiten in einem Abstand von weniger als 4 m von Gehölzen in Handarbeit vorzunehmen.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (Schalltechnisches Büro P. Pies 2018; s. Abschnitt III, Hinweis Nr. 6) werden die folgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

1.11.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

1.11.1.1 Es werden im Bebauungsplan die im Geltungsbereich gültigen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ('Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise') kenntlich gemacht, welche die Beurteilungsgrundlage für die im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 festzulegenden passiven Lärmschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß von Dächern, Wänden, Fenstern, Wand-/Fenster-Kombinationen) liefern. Diese Lärmpegelbereiche sind dem Anhang 13 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens entnommen.

Die gemäß der folgenden Tabelle erforderlichen Schalldämmmaße für die im Plangebiet betroffenen Lärmpegelbereiche II, III und IV sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart, der Raumgliederung und der Raumgröße sowie den jeweilige Außenbegrenzungsflächen (Wand- / Fenster-Verhältnis) im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche im Plangebiet und erforderliche Gesamtschalldämmmaße (zur Festsetzung Ziffer 1.11.1.1)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (ref. R'w,res des Außenbauteils in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich	[dB]	[dB]
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

1.11.1.2 In den Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit überschritten werden (somit alle Bereiche östlich der im Bebauungsplan übermommenen 49 dB-Grenzwertlinie des Anhangs 5.2 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens) und Schlafräume angeordnet werden, ist in diesen Räumen der Einbau schallgedämmter Be- und Entlüftungsanlagen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich.

1.11.1.3 Die Rampe zur Tiefgarage ist vollständig einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

1.11.1.4 Das Rolltor zum Verschließen der Tiefgarage ist in lärmarmer Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten und am Ende der einzuhausenden Rampenzufahrt anzuordnen.

1.11.1.5 Regenwasserableitungen der Tiefgarage und der Rampe sind in lärmarmer Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten (z. B. mit verschraubten Gusseisenpallern).

1.11.1.6 Die Schallleistung für den Auslass der technisch-mechanischen Belüftung der Tiefgarage darf einen Pegel von LW = 75 dB(A) nicht überschreiten und nicht tonhaltig sein, der einen Zuschlag gemäß TA-Lärm entfertigt. Dieser Auslass muss - gemäß der Darstellung in Anhang 2 des o. g. Schalltechnischen Gutachtens - am nordöstlichen Ende der Tiefgarage angeordnet werden und einen Abstand von mindestens 5 m zu den jeweils nächst gelegenen Wohngebäuden aufweisen.

1.11.1.7 In den Bereichen, in denen eine Überschreitung der Tagesorientierungswerte der DIN 18005 vorliegt (Immissionswerte über 55 dB(A)), sind Außenwohnbereiche auszuschließen oder lediglich in Form von verglasten Loggien / Wintergärten zulässig.

Dieser Bereich wird durch die 55 dB-Linie in Anhang 5.1 des schalltechnischen Gutachtens im Westen begrenzt (s. Planzeichnung).

Alternativ kann darauf (bzw. auf die volle Umbauung der Außenwohnbereiche) verzichtet werden, wenn im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch andere Maßnahmen (wie bspw. Balkone mit Brüstung und mit absorbierenden Materialien ausgeführter Balkondecke o. ä.) die Tagesorientierungswerte eingehalten werden können.

1.11.2 Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die den Berechnungen und Bewertungen im schalltechnischen Gutachten für das konkrete Vorhaben zugrunde gelegten Annahmen und Aufgaben eingehalten werden bzw. - im Einzelfall einer Abweichung von diesen Annahmen und Aufgaben - der Nachweis, dass die jeweilige Abweichung keine stärkeren Immissionen an den zu schützenden Immissionspunkten bewirkt.

1.12 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

(siehe Plandarstellung).

1.13 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.13.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB infolge artenschutzrechtlicher Vorgaben

1.13.1.1 Der Beginn von Maßnahmen zum Rückbau bzw. zum Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudekörper im gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch die Realisierung der unter Ziffer 1.8.1f. festgesetzten Maßnahmen gesichert wurde, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Fachbaubeleitung zu begleiten und die jeweilige Erfüllung der einzelnen Bedingungen jeweils von dieser, in rechtzeitiger und kontinuierlicher Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde, zu bestätigen.

Der Beginn der Rückbau- bzw. Abrissarbeiten im Geltungsbereich ist somit nur mit jeweiliger Zustimmung der genannten Behörde möglich.

1.13.1.2 Der Beginn der Errichtung von neuen Gebäuden ist erst zulässig, wenn die Anordnung der gemäß Textfestsetzung Ziffer 1.8.2f. einzubauenden Fledermausquartiere an bzw. in den Fassaden der Gebäude und an Bäumen mit der ökologischen Fachbaubeleitung und Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Dies ist vom Träger der Maßnahme vor der Einreichung eines Bauantrages zu regeln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes; Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

2.1 Dächer - Hauptgebäude
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung
Zulässig für Hauptgebäude sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigung 0-7°).

2.1.2 Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

2.1.2.1 Der First von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss mindestens 1 m unter dem höchsten Punkt des Hauptdaches liegen.

2.1.2.2 Einzelne Zwerchhäuser und Dacheinschnitten dürfen eine Breite von 3,0 m sowie ein Drittel der der jeweils betroffenen dachseitigen Länge nicht überschreiten.

2.1.2.3 Zwerchhäuser müssen einen Abstand zur seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen Element (also Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50 m aufweisen.

2.1.3 Dacheindeckung

2.1.3.1 Metallteile bzw. -elemente auf und an Dächern sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.1.3.2 Glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassaden und Außenwände
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1 Greifzarbige, d. h. nicht gede