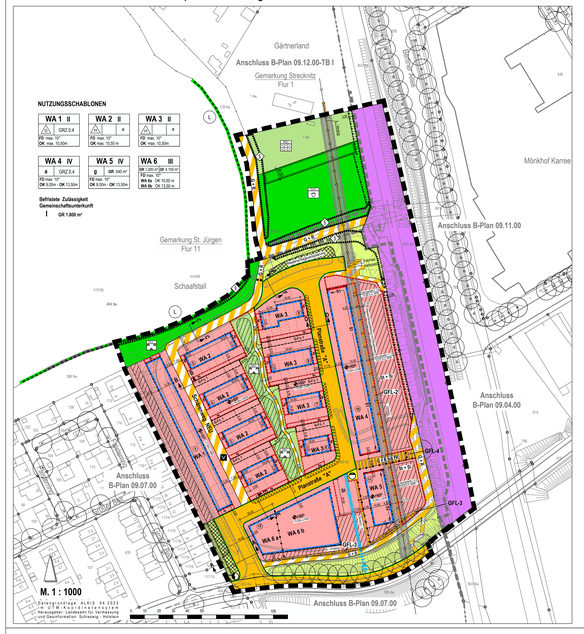
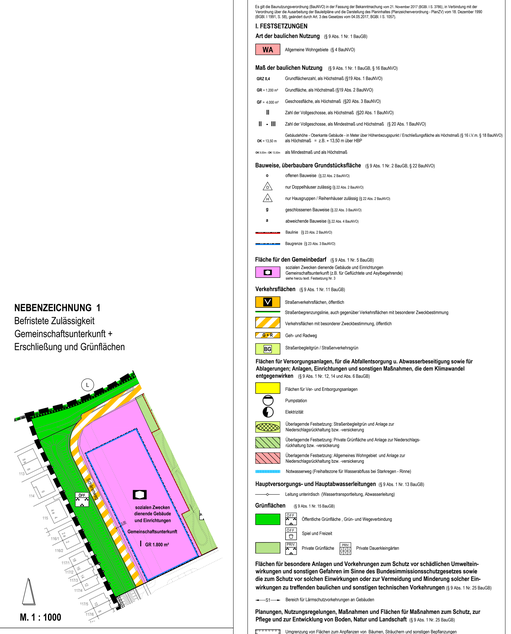
Anlage 5

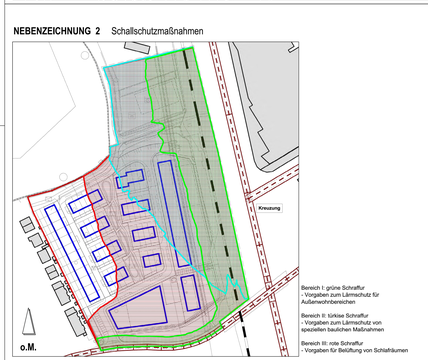
09.13.00 Bornkamp / Schärenweg - TEIL A - PLANZEICHNUNG



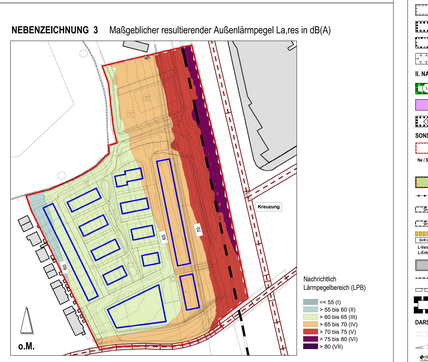


NEBENZEICHNUNG 1
Befristete Zulässigkeit
Gemeinschaftsunterkunft +
Erschließung und Grünflächen

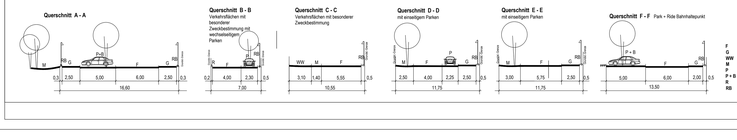
NEBENZEICHNUNG 2 Schallschutzmaßnahmen



NEBENZEICHNUNG 3 Maßgeblicher resultierender Außenlärmpegel La,res in dB(A)



STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 200 (darstellungen ohne Normcharakter)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundfläche, als Höchstwert, (§19 Abs. 2 BauNVO)

GFZ 1,2 — Geschossfläche, als Höchstwert, (§20 Abs. 3 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert, (§20 Abs. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Mindestmaß und Höchstwert (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK = 13,00 m — Gebäudehöhe - Oberkante - in Meter über Höhenbezugspunkt / Erschließungsstraße als Höchstwert (§ 16 (2) Nr. 3, § 18 BauNVO) als Höchstwert. = z.B. = 13,00 m über HBP

Traufhöhe (§ 18 Abs. 3 BauNVO)

Firsthöhe (§ 18 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a1 — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a2 — nur Hausgruppen / Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a3 — geschlossener Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a4 — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gemeinschaftsunterkunft (z.B. für Geflüchtete und Aufgebrachte) siehe hierzu text: Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrünungsfläche, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

FFR — Geh- und Radweg

SBR — Straßenbegleitgrün / Straßenverkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung o. Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Pumpstation

Elektrizität

Oberlagende Festsetzung: Straßenbegleitgrün und Anlage zur Niederschlagswasserableitung bzw. -versickerung

Oberlagende Festsetzung: Private Grünfläche und Anlage zur Niederschlagswasserableitung bzw. -versickerung

Oberlagende Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Anlage zur Niederschlagswasserableitung bzw. -versickerung

Schwerpunkt Frischluftzufuhr für Klimaeinflüsse bei Starkregen - Rinne

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung unterirdisch (Wasserhauptversorgung, Abwasserleitung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GFL — Öffentliche Grünfläche , Grün- und Wegverbindung

SPIELPLATZ — Spiel und Freizeit

PRIVATE GRÜNFLÄCHE — Private Grünfläche

PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN — Private Dauerkleingärten

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

Bereich für Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Regenwasserversickerung -

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LB — Umgrenzung von Schutzgebieten (§. des Naturschutzrechts, hier Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) - in § 11 LNatSchG)

Bahnanlagen (planfestgestellt)

GEWÄSSER — Gewässer (geschütztes Biotop, hier Kolk) (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG / V. i. m § 30 BNatSchG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Bahnanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ne / St / Sl — Zweckbestimmung: **Ne** = Nebenanlagen; **St** = Stellplätze; **Sl** = St / Stellplätze und Regenwasser-Versickerungsflächen

GEMEINSCHAFTSGARAGE — Gemeinschaftsgarage

L+Ladeg — Umgrenzung unterirdischer baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO), (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

MI — Mit Fahr- und Leitungsrechten (GFA-L) für die anliegenden Grundstücke und einem Bahnsteig für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

MI — Mit Bahnsteig für die Allgemeinheit (BAHNSTEIG) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FFR — Geh- u. Radweg mit Fahrrecht zur Ver/Entsorgung

L+Ladeg — Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

L+Ladeg — Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen (8,50 m) für Wasserhauptversorgung

Abgrenzung Nebenanschlussnutzung

Abgrenzung befristete Zulässigkeit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Offentl. Parkplätze innerhalb der öff. Verkehrsflächen (Kennzeichnung im Rahmen der Ausbauplanung)

Sichtdreiecke

HBP — Höhenbezugspunkt - Vorhandenen Geländehöhe in Metern ü. Normalhöhennull (NHN)

Grundstücksgrenze in Ausschnitt genommen (Vorrechte)

12,00 — Bemaßung - Angaben in Meter

Numerierung Baulücke in den Allgemeinen Wohngebieten

Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorhandene Bäume

Flurgrenzen

Flurstücksnummern

Böschungen

Baumbestände, Bestand

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn in den Wohngebieten WA 4 und WA 5 eine durchgängige mindestens 9 m hohe Bebauung mit Abständen von max. 12 m zwischen den Gebäuden als Lärmschutzbebauung errichtet worden ist.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die befristete Zulässigkeit für die Gemeinschaftsunterkunft bis maximal einschließlich 31.12.2038 beendet ist.

3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist befristet bis einschließlich 31.12.2038 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

4 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 bis 22 BauNVO)

4.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche insgesamt durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um bis zu 70 % soweit in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 jeweils um bis zu 80 % überschritten werden.

4.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind Kellergeschosse nur mit einem Abstand von 2 m zur östlichen Baugrenze zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

4.4 Bei der Bestimmung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

4.5 Für die allgemeinen Wohngebiete sind Gebäudehöhen als Oberkanten (oberer Bezugspunkt) festgesetzt. Die Oberkante entspricht dem höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt). Es ergeben sich für die allgemeinen Wohngebiete die folgenden Höhenbezugspunkte:
WA 1: 17,0 m über NHN — WA 4: 15,0 m über NHN
WA 2: 16,5 m über NHN — WA 5: 15,0 m über NHN
WA 3: 15,5 m über NHN — WA 6: 15,0 m über NHN

4.6 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufzugtürme um bis zu 2,0 m sowie durch Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden.
Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die tatsächliche Geländehöhe von dem zugehörigen Höhenbezugspunkt abweicht.

5 Bauweise, überbaubare Grundflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 gilt folgende abweichende Bauweise „a*": Die Länge der Gebäude darf 70 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten. Die seitlichen Abstände der Gebäude dürfen max. 12 m betragen.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind nur Reihenhausscheiben mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m zulässig.

5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf der zur Straße abgewandten Außenwandlänge zulässig. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig.

5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.

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

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen und in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist je Reihenhausscheibe höchstens eine Wohnung zulässig.

7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Höhe von über 1,2 m auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 gilt dies in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze (auch mit Überdachungen).

7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze zwischen der Baugrenze und der Ver- und Entsorgungsstraße, gemessen vom Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anzuordnen. Garagen und Carports sind nur unterirdisch zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen) einhalten.

7.6 Die private Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Bei der Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zugeordnet.

8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung als Notwasserweg festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 & 21 BauGB)

9.1 Die als GFL-1 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anlieger und als Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

9.2 Die als GFL-2 bezeichnete Fläche - Trasse der Wasserhauptversorgung - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Zudem ist die als GFL-4 bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für Kfz von der Planstr. A bis zur Stellplatzanlage zu belasten.

9.3 Die als GFL-3 bezeichnete Fläche - Abwasserdruckrohr - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten.

9.4 Innerhalb des für GFL-2 und GFL-3 festgesetzten Schutzstreifens sind Bäume anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Eine Überbauung mit Überfahrten oder Stellplätzen ist nur mit einer Regelüberdeckung der Bestandsleitung von min. 1,2 m zulässig.

9.5 Die als GFL-4 bezeichnete Fläche ist über den gesamten Verlauf mit einem Geh- und Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Zudem ist die als GFL-4 bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für Kfz von der Planstr. A bis zur Stellplatzanlage zu belasten.

10 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 An den in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich II sind Lüftungsgeräteinsch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie eingelegte Loggien, Wintergärten, Prallscheiben oder Laubengänge vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass von dem gefährdeten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden, dass Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

10.2 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Nebenzeichnung 3 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.
10.3 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1„Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

10.4 Von den in der Nebenzeichnung 3 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Nebenzeichnung 3 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

10.5 Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 20.12.2024 (Gutachten 2590-01).

10.6 Innerhalb des in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich III ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallgedämmte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenen Fenster durch technische Belüftungs- und Entlüftungssysteme/Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

10.7 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

10.8 In dem in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich I mit Beurteilungspegel von L/ > 59 dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbehelzte Wintergärten oder Laubengänge) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind.

10.9 Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem gedachten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von L/ > 59 dB(A) eingehalten ist.

11 Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB)

11.1 Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Retentions- und Versickerungsmulden naturnah anzulegen. Die umliegenden offenen Flächen sind als magere Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. In den Randbereichen zu den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind mindestens 5 Strauchgruppen von mindestens 8 m² aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen. In den höher gelegenen Bereichen entlang des Weges und zu den Verkehrsflächen im Norden und Süden sind mindestens 8 hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen.

11.2 Folgende Grundstücksgrenzen sind mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen. Die Heckenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 75 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie Zugänge zu öffentlichen Grünflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die westliche Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung und die äußeren Grenzen, die im Norden an die festgesetzte Verkehrsfläche und im Osten und Süden an Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün angrenzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die äußeren Grenzen, die an die festgesetzte private Grünfläche und an Verkehrsflächen angrenzen. Je Heckenlänge sind einheitliche Straucharten zu verwenden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 die äußeren Grenzen zur Planstraße A und zu den angrenzenden öffentlichen Wegen.

Das Grundstück für die Pumpstation mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WA 5 und zum angrenzenden privaten Stellplatz.

Die Netzstraßenstation ist mindestens 1,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt zu errichten. Das Grundstück der Netztraßenstation ist an der Grenze zur vorhandenen Bebauung, bzw. zu den vorhandenen Stellplätzen im Westen und zum Gehweg im Süden mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu begrünen. Der Zugang zur Station ist davon auszunehmen.

11.3 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen.

11.4 Alle Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m² Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

11.5 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

11.6 Die innerhalb des Wohngebietes WA 4 parallel zur Bahnlinie und östlich des Spielplatzes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

11.7 Auf der Fläche des Anpflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit" ist ein 8 m breiter, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen mit standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Es sind mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu integrieren. Es sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom GUV (GUV-SI 8018) stehen. Innerhalb des Schutzstreifens für die Wasserhauptversorgung sind nur flachwurzelnde Gehölze zu verwenden. Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Großer Beitl und der Entwässerungsmulde ist eine 3 m breite linearschnitte Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen. Östlich der Grünfläche sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.

11.8 Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Ortshang nicht die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

11.9 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten. Die Knicks sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

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

12.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 80 % mit einer Substrathöhe von mind. 15 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Stellplatzüberdächern ist nur die Dachfläche des Stellplatzgeschosses zu begrünen.
Dachflächen von Nebengebäuden sind zu mind. 90 % mit einer Substrathöhe von mind. 6 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.

12.2 Private Wegeflächen, auch die Zufahrten der Reihenhäuser innerhalb des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten etc. sind mit Sickersteinen, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 oder einem in der Rückhaltewirksamkeit ähnlichem Material herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.

12.3 Öffentliche Fußgängerwege sind mit Pflaster mit offener Fuge (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) herzustellen.

12.4 Die Wege innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

12.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 5 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist auf der privaten Grünfläche zwischen den beiden Teilgebieten zurückzuhalten und zu versickern.
Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist. Soweit die Mulden nicht mit Rigolen versehen sind, sind sie mit Straßenbäumen zu bepflanzen.

12.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens insgesamt 22 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe neu zu pflanzen.

13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
a) Als Ausgleich für 3.270 m² Gehölzflächen sind auf der gleichen Flächengröße innerhalb des Ökokontos „Grinau" Waitz zu entwickeln.
b) Weiterhin sind 18 Bäume auf dem Flurstück 72/10 der Flur 6 in der Gemarkung St. Jürgen zu pflanzen. Es sind „Schwedische Mehlbeeren", Sorbus intermedia gemäß des Papiernes „Ausgleichs- und Ersatzbäume in der Bebauungsplanung" auszuwählen und zu pflanzen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO)

14 Fassadenmaterialien

14.1 Für die Doppelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie für die Reihenhauszeilen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden.

14.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 6 sind für die Fassadengestaltung gedeckte Farben zu verwenden. Eine hervorstechende, leuchtende oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.

15 Dächer

15.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.1 zu begrünen.

15.2 Technische Aufbauten außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten.

16 Stellplatzschlüssel

16.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Stellplatzgeschoss auszubilden, wobei