

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

GRZ I

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichenerklärung).

Bei einer Realteilung der Hausgruppe im Baufeld 4 darf die zulässige Grundflächenzahl für die Mittelhäuser der Hausgruppe bis zu 0,50 überschritten werden.

Bei einer Realteilung der Hausgruppe im Baufeld 5 darf die zulässige Grundflächenzahl für die Mittelhäuser der Hausgruppe bis zu 0,55 überschritten werden.

GRZ II

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Für Baugrundstücke, denen ein Teil einer Fläche für Gemeinschaftscarports bzw. für gemeinschaftliche Nebenanlagen (GCp bzw. GN) zugeordnet ist, wird festgesetzt: Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Absatz 2 BauNVO). Es wird auf die Festsetzung B Nr. 5.45.4 Zuordnung der Gemeinschaftscarport „Zuordnung der Gemeinschaftscarports“ und Nr. 5.5 „Zuordnung der gemeinschaftlichen Nebenanlagen“ verwiesen.

Im Baufeld 1 darf die GRZ durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe hierzu die Festsetzungen B. Nr. 13.5 „Dachbegrünung von Tiefgaragen“).

In den Baufeldern 2, 3 und 10 darf die GRZ durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (siehe hierzu die Festsetzungen B. Nr. 13.5 „Dachbegrünung von Tiefgaragen“).

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungstabelle als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichenerklärung).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

2.4.1 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten).

Bei Doppelhäusern oder innerhalb von Hausgruppen sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

2.4.2 Dachaufbauten

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehauste technische Anlagen und Klimageräte) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem oberen Bezugspunkt des errichteten Gebäudes überschritten werden.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen die seitlichen Baugrenzen zwischen benachbarten Baufenstern in den Baufeldern 1, 2 und 3 überschritten werden, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass ein Mindestabstand von 9,00 m zum jeweiligen Nachbargebäude (Hauptbaukörper) eingehalten wird.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenze im Baufeld 11 überschritten werden, wenn dort anstatt der geplanten vier Doppelhäuser eine Kindertagesstätte errichtet wird.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND TIEFGARAGEN, FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

In den Baufeldern 1, 2, 3 und 10 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Unterflursysteme für die Müllsammlung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von überdachten Fahrradabstellplätzen sowie dauerhaften Müllbehälterstandplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen bzw. für gemeinschaftliche Nebenanlagen zulässig.

Auf den mit „GCp“ (Gemeinschaftscarportanlagen) festgesetzten Flächen sind ausschließlich Gemeinschaftscarports, Müllbehälterstellplätze und Fahrradabstellanlagen zulässig.

5.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zulässig. Dies gilt auch für die überbaubaren Grundstücksflächen.

Zulässig ist die Errichtung von gemeinschaftlichen Carports (Definition: überdachter Stellplatz für Pkw ohne geschlossene Seitenwände) innerhalb der in der Planzeichnung mit „GCp“ festgesetzten Flächen. Bei Einzelüberdachungen sind profilgleiche Höhen einzuhalten. Die Carportanlagen dienen der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Baufelder 4 bis 9, 11 und 12.

Die notwendigen Stellplätze für die Baufelder 1, 2, 3 und 10 sind in Tiefgaragen unterzubringen.

5.3 Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen

Zulässig ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen sowie von anderen unterirdischen baulichen Anlagen auf den Baufeldern 1, 2, 3 und 10 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „Tg“ festgesetzten Flächen.

Auf den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen nicht zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich in den mit „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.4 Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen

Die mit „GCp 1“ gekennzeichneten Flächen sind anteilig den Baugrundstücken innerhalb der Baufelder 4, 5, 6 und 12 zugeordnet.

Die mit „GCp 2“ gekennzeichneten Flächen sind anteilig den Baugrundstücken innerhalb der Baufelder 7, 8, 9 und 11 zugeordnet.

5.5 Zuordnung der gemeinschaftlichen Nebenanlagen

Bei einer Realteilung der Hausgruppen in den Baufeldern 4 und 5 sind die mit „GN1“ gekennzeichneten Flächen anteilig den Mittelhäusern der Hausgruppen innerhalb der Baufelder 4 und 5 zugeordnet.

Bei einer Realteilung der Hausgruppen im Baufeld 7 sind die mit „GN2“ gekennzeichneten Flächen anteilig den Mittelhäusern der Hausgruppen innerhalb des Baufeldes 7 zugeordnet.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind in den Baufeldern 4 bis 9 sowie 11 und 12 maximal eine Wohnung pro Wohngebäude.

7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Mobilitätsstation“ sind Carsharing-Stationen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, E-Roller, Bike-Sharing und Fahrradabstellanlagen zulässig.

8 VERSORGUNGSFLÄCHEN - ELEKTRIZITÄT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Errichtung von Fuß- und Radwegen und Aufenthaltsbereichen insbesondere auch für das Spielen von Kindern.

Zulässig sind Fuß- und Radwege sowie Aufenthaltsbereiche nur in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung mind. 270 l/(s x ha)). Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden Freiflächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung mit „Tg“ festgesetzten Fläche zwischen Baufeld 2 und 3 die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig (siehe hierzu die Festsetzungen B. Nr. 13.5 „Dachbegrünung von Tiefgaragen“).

Die Errichtung von Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig. Diese sind naturnah zu gestalten.

9.1 Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsmulden mit entsprechender Begrünung zulässig.

9.2 Zweckbestimmung „Parkanlage“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Errichtung von Fuß- und Radwegen sowie von Aufenthaltsbereichen, insbesondere auch für das Spielen von Kindern.

10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

10.1 Geschütztes Biotop Feldhecke

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist eine Feldhecke aus Gehölzarten gemäß Artenauswahlliste M (Feldhecke, siehe B 13.9.5) anzulegen. Die Pflanzung hat mindestens zweireihig in versetzter Anordnung zu erfolgen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 125–150 cm. Es sind Sträucher in einer Mindestpflanzqualität von 60-100 cm Höhe zu verwenden. Es dürfen ausschließlich gebietseigene Arten des Naturraums 224 verwendet werden.

Die Pflanzung ist ab Fertigstellung jährlich zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige gebietseigene Arten zu ersetzen.

Schnittmaßnahmen am Gehölzbestand sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Die Pflanzflächen dürfen nicht mit Folien, Vliesen oder sonstigen flächigen Abdichtungen versehen werden.

11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „Gr/Fr/Lr“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Mannheim zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt zur Durchführung von Pflege-, Unterhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen an den angrenzenden Baumbeständen auf der öffentlichen Grünfläche.

Die in der Planzeichnung mit „Gr/Fr/Lr“ festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Telekommunikationsunternehmen zu belasten.

Die Breite der mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen beträgt 4,00 m und kann in dem in der Planzeichnung festgesetzten Korridor verschoben werden.

12 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Alle Baufelder in der Planzeichnung sind als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018), Abschnitt 7.1 für den Lärmpegelbereich IV eingehalten werden. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 70$ dB.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (siehe DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018) ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 4.4.5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

12.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

13 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

13.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

13.2 Erhaltung von Bäumen

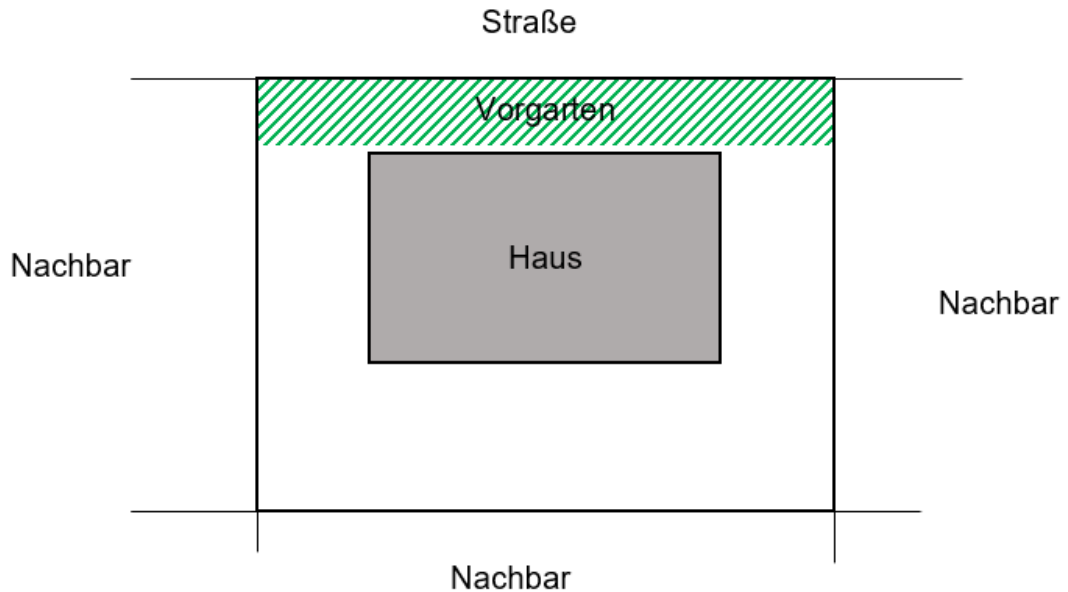
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,50 m um die Krone sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hierzu sind im Straßenraum standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste B1 (Bäume im Straßenraum, siehe B 13.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind hierzu standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13.3 Vorgärten

Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für im Bereich des Vorgartens zulässige befestigte und versiegelte Flächen. Der Anteil dieser Flächen im Vorgarten darf max. 50 % betragen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerter vorderer Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers.



Für die Baufelder 1, 2, und 3 sind Vorgärten -gemäß oben stehender Definition- die Flächen, die zur Wildbader Straße und Planstraße A gerichtet sind.

Maßgebliche Flächen für die Vorgärten bei den weiteren Baufeldern:

- Baufelder 4 bis 9: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg;
- Baufeld 10: Planstraße B nördlich des Baufeldes;
- Baufeld 11: Planstraße B westlich des Baufeldes.

13.4 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und an den Standort angepasst zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

13.5 Dachbegrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für

Erschließungswege und Nebenanlagen mindestens zu 50 % mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 120 cm Schichtstärke betragen und mindestens ein Erdvolumen von 24 m³ pro Baumpflanzung aufweisen.

Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Anwendung alternativer Techniken ebenso gute Wachstumsbedingungen für die Pflanzen entstehen. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

Bei einer Unterbauung von öffentlichen Grünflächen mit Tiefgaragen (betrifft die öffentlichen Flächen zwischen den Baufeldern 2 und 3) muss die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern mind. 100 cm betragen und im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 150 cm betragen.

13.6 Begrünung der Gemeinschaftscarports

Ebenerdige, offene Carports sind mit pergolenartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung oder bei einer geschlossenen Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten (siehe hierzu die Festsetzungen B. Nr. 13.4 „Dachbegrünung“).

13.7 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

13.7.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

An den in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Standorten ist je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B2 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen, siehe B 13.9.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips abgewichen werden.

13.7.2 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B1 (Bäume im Straßenraum, siehe B 13.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der Bäume ist dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen. Von den festgesetzten Standorten kann unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips abgewichen werden.

13.8 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist in den Baufeldern 1 bis 3 und 10 für je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sowie in den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenauswahlliste B3 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe B 13.9.3) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu die Festsetzungen B. Nr. 13.5 „Dachbegrünung von Tiefgaragen“).

Wo die gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhaltenden Grenzabstände dem entgegenstehen, sind Obstbäume geringerer Wuchshöhe zu pflanzen. Vorhandene Bäume oder in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

13.9 Artenauswahllisten

13.9.1 Artenauswahlliste B1 (Bäume im Straßenraum)

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus hispanica	Platane
Qercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

13.9.2 Artenauswahlliste B2 (Bäume auf öffentlichen Grünflächen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Acer neglectum 'Annae'	Zöschener Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompetenbaum
Catalpa ovata	Gelber Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Juglans regia	Walnuss
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Wald-Tupelobaum
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Platanus hispanica	Platane
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia henryana	Henrys Linde
Tilia mongolica	Mongolische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia × euchlora	Krim-Linde
Tilia × europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia × flavescens 'Glenleven'	Kegel-Linde
Ulmus resistente Sorten	Resista-Ulme
Ulmus × hollandica 'Lobel'	Holländische Ulme

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

13.9.3 Artenauswahlliste B3 (Bäume auf Baugrundstücken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Juglans regia	Walnuss
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus x hispanica	Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia henryana	Henrys Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde
Tilia x europaea, (T. x intermedia)	Kaiser-Linde
Ulmus, resistente Sorten	Resista-Ulme
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme
Obstbäume als Hochstamm	z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Pflaume, etc.

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

13.9.4 Artenauswahlliste S (Sträucher für Schnitthecken)

Heckenpflanzen müssen durch ihre Anzucht für eine Heckenpflanzung vorbereitet und von unten gut bezweigt sein sowie einen der Art entsprechenden Mitteltrieb haben.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

13.9.5 Artenauswahlliste M (Feldhecke)

Gehölze:

Die Pflanzung erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Arten. Geeignete Bestandsarten sind insbesondere:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix spec.	Weide

14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 0,70 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.