

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2022 (BGBl. I S. 3533) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLZ-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

**1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 - Teilfläche mit Kita sind abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 11, 12, 13 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf gemäß § 18 Abs. 6 i.V.m. § 17 BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auch in der Summe der Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen einen Wert von 50 % nicht überschreiten.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Fläche von Tiefgaragen und die Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3 Geschossfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Voll- und Dachgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 ist oberhalb der jeweils festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse nur innerhalb der mit +0 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

2.5.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NNH).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Festsetzungen sind die minimalen und maximalen Gebäudehöhen (GH min. und GH max.) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die minimal und maximal festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (OKE min. und OKE max.) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Risikobereich maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der mindestens erforderlichen Grundrütteltiefe ist die Unterkante der Gründung als maximal zulässige Höhe (UKG max.) maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die Lichte Höhe (LH als Mindest- und Höchstmaß) sind jeweils die Oberkante befestigtes Gelände und die Unterkante der Überbaumung im Einbaumaß maßgeblich.

2.5.2 Die festgesetzte GH max. darf durch untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie Fahrstuhlfahrten um bis zu 2,0 Meter überschritten werden, die gestalterischen Festsetzungen unter Ziffer 11.8 sind zu beachten.

2.5.3 Im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanals ist für zulässige Anlagen (Erschließungsflächen und Hauszugewegungen) eine maximale Gründungstiefe von 80 Zentimetern einzuhalten.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist die Bauweise sowohl mit als auch ohne seitliche Grenzabstände zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 10, ist zu beachten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den von der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese abgewandten Fassaden und im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 durch nicht überdeckte, an Gebäuden angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 Meter auf einer Breite von jeweils maximal 6 Meter überschritten werden.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den von der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese abgewandten Fassaden durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2 Meter und maximal auf 5% der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den von der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese zugewandten Fassaden nur im Bereich zwischen Oberkante Gelände und ersten Obergeschoss durch Vordächer um bis zu 1,5 Meter auf in der Summe maximal 5% der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Maximal ist eine zusammenhängende Länge von 6,5 m zulässig.

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 durch untergeordnete Bauwerke wie Hauseingänge und Vordächer, Dachüberstände, Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen um bis zu 1,5 Meter auf in der Summe maximal 5% der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Maximal ist eine zusammenhängende Länge von 4 m zulässig.

**Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist je Hauseneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO und § 9 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)**

Nebenanlagen im Schutzstreifen des unterirdischen Mischwasserkanals Im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanals sind bauliche Anlagen (wie Müllstandorte, Fahrradstellplätze) und Einfriedungen unzulässig.

Festsetzung unter Ziffer 2.5.3, sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

2.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Oberirdische Stellplätze (St), Carports (Cp) und/oder Garagen (G) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem mit St/Cp/Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.3 Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.4 Fahrradstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind in der festgesetzten Vorgartenzone ausschließlich offene Fahrradstellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 - außerhalb der Vorgartenzone - sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Einhausung der Fahrradstellplätze bis zu einer Höhe von 1,3 Meter zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

2.5 Müllstandorte

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 ist die Errichtung von Standorten für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen nur innerhalb der mit MÜ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

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

Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

2.7 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

2.8 Die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

2.9 Die mit GFL 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.10 Die mit GFL 5 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.11 Die mit GFL 6 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.12 Die mit GFL 7 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.13 Die mit GFL 8 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.14 Die mit GFL 9 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.15 Die mit GFL 10 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.16 Die mit GFL 11 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.17 Die mit GFL 12 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.18 Die mit GFL 13 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.19 Die mit GFL 14 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.20 Die mit GFL 15 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.21 Die mit GFL 16 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.22 Die mit GFL 17 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.23 Die mit GFL 18 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.24 Die mit GFL 19 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.25 Die mit GFL 20 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.26 Die mit GFL 21 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.27 Die mit GFL 22 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.28 Die mit GFL 23 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.29 Die mit GFL 24 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.30 Die mit GFL 25 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.31 Die mit GFL 26 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.32 Die mit GFL 27 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.33 Die mit GFL 28 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.34 Die mit GFL 29 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.35 Die mit GFL 30 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.36 Die mit GFL 31 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.37 Die mit GFL 32 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.38 Die mit GFL 33 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.39 Die mit GFL 34 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.40 Die mit GFL 35 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.41 Die mit GFL 36 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.42 Die mit GFL 37 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

2.43 Die mit GFL 38 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrere der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einrichtung des Baugrautes beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungspflichtigen Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungsstadiums festzulegende Bauweise ist im Bebauungsplan nach Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schallschutzniveaus für Außenbauteile von Außenbalkontüren sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmspegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspiegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung ein Beurteilungspiegel von 62 dB(A) im Tages- und 56 dB(A) im Nachtruhezeitraum zu berücksichtigen.

Die Pflanzliste 2 unter Hinweis ist zu beachten.

2.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnung und Übernachtungsräumen (auch Kinderzimmern)

2.2.1 An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BPR gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Unterhaltung, die nur Fenster zu Geschlossenem mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

2.2.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BPR gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Unterhaltung, die nur Fenster zu Geschlossenem mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

2.2.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BPR gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Unterhaltung, die nur Fenster zu Geschlossenem mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

2.2.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BPR gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Unterhaltung, die nur Fenster zu Geschlossenem mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

2.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2.2 bis 8.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (siehe Hinweise) zu begründen. Die Stärke der Vegetationsstrichbreite zu begründeten Fläche muss eine Aufbautiefe von mindestens 80 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht aufweisen.

2.2.6 Für Baumpflanzungen sind im Bereich der Pflanzliste 2 unter Hinweis aufgeführt Pflanzenlisten 4 und 5 zu beachten.

2.2.7 Für die Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Baugruben- und Baugrubensicherung zu beachten.

2.2.8 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.9 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.10 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.11 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.12 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.13 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.14 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.15 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.16 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.17 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.18 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.19 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.20 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.21 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.22 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.23 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.24 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.25 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.26 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.27 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.28 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.29 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.30 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.31 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.32 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.33 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.34 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.35 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.36 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.37 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.38 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.39 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.40 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.41 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.2.42 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

festgesetzten Bäume sind hierbei anzunehmen.

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 (gekennzeichnet in Teilflächen P1 bis P14) sind die Anlagen von privaten Stellflächen zulässig. Bis zu 20 % der Flächen können als Spielflächen mit geeigneten Wuchsbewuchsflächen wie fallschüttsicherem Sand, Perlkies oder Holzkohleschlacke und erforderlichen Randeinhausungen hergestellt werden. Maximal 5 % der Flächen können als Stützflächen aus Betonpflaster und/oder wasserundurchlässiger Wegedecke ausgebaut werden.

Die Pflanzliste 2 unter Hinweis ist zu beachten.

2.2 Begrünung Pflanzgebotfläche P2

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine standortgerechte geschlossene 1,30 Meter hohe Hecke anzupflanzen (Pflanzgröße 125/50).

2.3 Begrünung Pflanzgebotfläche P3

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 ist standortgerecht mit einer Mischung aus Bäumen, Sträuchern, geschulten Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

2.4 Begrünung Pflanzgebotfläche P4

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P4 sind mit Ausnahme der Hecken in einer Höhe von 1,20 Meter bis 1,80 Meter in standortgerechten, fachwürdigen Kleinststräuchern, Bodendeckern und Stauden zu begrünen.

2.5 Hecken als Grundstücksfriedränge P5

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 sind standortgerechte Hecken in einer Höhe von 1,20 Meter bis 1,80 Meter (Pflanzgröße 11/1) einzurichten.

Eine untergeordnete Unterbrechung der Heckenpflanzungen ist im Bereich der Pflanzliste 2 unter Hinweis aufgeführt Pflanzenlisten 4 und 5 auf einer Breite von maximal vier Meter zulässig.

Eine untergeordnete Unterbrechung der Heckenpflanzungen ist je Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.3 auf einer Breite von jeweils maximal 1,50 Meter zulässig.

2.6 Zu den Festsetzungen unter Ziffer 8.2 und 9.4 bis 9.7 sind die unter Hinweis aufgeführten Pflanzenlisten 4 und 5 zu beachten.

2.7 Gebäudebegrünung - Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude- oder Erschließungsflächen und zulässige Nebenanlagen überbaut werden, strukturell intensiv gemäß der FLL Dachbegrünung (siehe Hinweise) zu begründen. Die Vegetationsstrichbreite zu begründeten Fläche muss eine Aufbautiefe von mindestens 80 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht aufweisen.

2.8 Für Baumpflanzungen sind im Bereich der Pflanzliste 2 unter Hinweis aufgeführt Pflanzenlisten 4 und 5 zu beachten.

2.9 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.10 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.11 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.12 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.13 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.14 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.15 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.16 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.17 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.18 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.19 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.20 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.21 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.22 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.23 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.24 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.25 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.26 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.27 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.28 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.29 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.30 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.31 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.32 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.33 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.34 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.35 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.36 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.

2.37 Die Anforderungen an die Baugrubensicherung sind zu beachten.