

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan für den Planbereich „Wohngebiet Hainweg“ im Ortsbezirk Nordenstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, verlieren durch diesen Bebauungsplan ihre Wirksamkeit.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 2, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 5)

1.2.1 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 4, Gartenbaubetriebe
- Nr. 5, Tankstellen
nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die jeweils zulässige Grundfläche für Reihemittelhäuser bei Realteilung ausnahmsweise bis zu einer GRZ von max. 0,45 überschritten werden.

2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

2.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert, durch die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. In die Flächen zur GRZ-Berechnung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zählt nur die versiegelte Fläche.

2.1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse, Kellergeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bei Realteilung ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

2.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl baulicher Anlagen für Personen mit Bedarf an barrierefreien Wohnraum nach DIN 18040 um 0,2 auf eine GFZ von max. 1,4 zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß eingetragen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

2.4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern durch das Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH), bei Satteldächern durch das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite. Aufgrund der topografischen Situation sind ausnahmsweise Abweichungen bis maximal 0,75 m vom unteren Bezugspunkt zulässig, wenn dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen erforderlich wird.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe (GH) gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe (GH) gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

Bei Satteldächern wird die Traufhöhe (TH) gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First).

Die festgesetzte Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 10 m² überschreiten.

Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

2.4.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise im WA 2 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Hausgruppen nur mit einer Mindestbreite der Grundstücke von mindestens 4,5 m zulässig.

3.2 Abweichend offene Bauweise a1 im WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die abweichende Bauweise a1 im Sinne der offenen Bauweise mit abweichenden Gebäudelängen festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei Einzelhäusern eine Baukörperlänge bis max. 12,00 m, bei Doppelhäusern bis max. 23,00 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Baukörperlänge parallel zur Erschließungsstraße Planstraße 2 bis max. 19,50 m zulässig.

3.3 Abweichend offene Bauweise a2 im WA 4 und WA 5 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die abweichende Bauweise a2 im Sinne der offenen Bauweise mit abweichenden Gebäudelängen festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind abweichende Baukörperlängen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis max. 60,00 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis max. 70,00 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 an der Planstraße 1 dürfen Treppenanlagen die Baulinie um 3,00 m überschreiten.

4.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen und Balkone bis zu 10 m² zulässig.

5 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Terrassen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Private Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der ersten 5,00 m, ausgehend von der Gehweghinterkante der Erschließungsstraße auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgartenbereich) unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 der zweite notwendige Stellplatz einer Wohneinheit, der auf der Zufahrtsfläche zum ersten notwendigen Stellplatz zulässig ist.

- 5.2 Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwich zulässig. Es ist immer ein Abstand von mind. 1,00 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten. Dieser Bereich ist zu begrünen.

- 5.3 Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nicht überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelstellplätzen entsprechend den Vorgaben in der Ziffer I Nr. 5.1 und Einzelgaragen entsprechend den Vorgaben in der Ziffer I Nr. 5.2 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

- 5.4 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelstellplätzen entsprechend den Vorgaben in der Ziffer I Nr. 5.1 und Einzelgaragen entsprechend den Vorgaben in der Ziffer I Nr. 5.2 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

- 5.5 Terrassen und Balkone (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie bis zu 10 m² außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 südlich der Planstraße 3 sind Terrassen und Balkone nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Terrassen auch innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig.

- 6 Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten). Hiervon ausgenommen sind Müllplatzstandorte in WA 1 und WA 2.

- 6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen 9,00 m² je Grundstück nicht überschreiten.

- 6.3 Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung oder zur Verwendung von regenerativen Energien sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bei mindestens fünf Nutzern bis zu einer Grundfläche von max. 35 m² zulässig.

- 7 Gemeinbedarfsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Gemeinbedarfsflächen sind die Errichtung einer Kindertagesstätte und Jugendräume sowie dieser Nutzung dienende weitere Einrichtungen zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

8.2 Ausnahmsweise ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

Für den Wirtschaftsweg ist über die gesamte Länge des Weges zu den privaten Grundstücken hin ein 0,50 m breites Versickerungsbankett als Straßenbegleitgrün herzustellen.

10 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebiets (Trafostationen) zulässig.

11 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

12 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 Öffentliche Grünfläche G1 - Haingarten

12.1.1 Die öffentliche Grünfläche G1 (Haingarten) ist als offene Parklandschaft mit Rasen-/Wiesenflächen, Regenwasserrückhaltegräben, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche G1 ist mit geeigneten Mitteln gegen unbefugtes Befahren zu sichern.

12.1.2 5 % der Rasen-/Wiesenflächen sind als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung anzulegen. Das Mähgut der Pflegegänge ist aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Maximal 25 % der Rasen-/Wiesenfläche dürfen mit Bäumen, Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x v, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste 1 bepflanzt und mit Sträuchern, mind. 2 x v, 60 - 100 cm, der Pflanzliste 6 ergänzt werden.

Auf der westlichen Parkseite entlang der Planstraße 1 sollen im Haingarten aus gestalterischen und klimatischen Aspekten keine Bäume gepflanzt werden. Die Gehölze sollen vor allem auf der Seite der geplanten Bebauung im Osten zur räumlichen Abgrenzung des Parks angeordnet werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

- 12.1.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 ist die Anlage eines Spielplatzes auf maximal 1/3 der Gesamtfläche zulässig. Die Anlage von Rasen-/Wiesenmulden gemäß dem Konzept zur Regenwasserrückhaltung ist im Abgleich mit der Spielplatzfunktion der Grünfläche zulässig.

Die Anlage von Wegen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 ist auf einer Fläche von maximal 1.600 m² zulässig.

12.2 Öffentliche Grünflächen G2, Grünzüge Nord und Süd

- 12.2.1 Die öffentlichen Grünflächen G2 - sind als Rasen-/Wiesenfläche, teilweise mit Regenwasserrückhaltungsmulden, Spielflächen sowie mit Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen G2 sind mit geeigneten Mitteln gegen unbefugtes Befahren zu sichern. Zudem ist die Anlage von Anlagenwegen zulässig.

- 12.2.2 10 % der Rasen-/Wiesenflächen sind als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung anzulegen. Das Mähgut der Pflegegänge ist aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Maximal 25 % der Rasen-/Wiesenfläche dürfen mit Bäumen, Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x v, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste 1 bepflanzt und mit wenigen Sträuchern, mind. 2 x v, 60 - 100 cm, der Pflanzliste 6 ergänzt werden. Die Pflanzung dichter Baumriegel quer zur Durchströmungsrichtung der Kaltluft ist zu vermeiden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

- 12.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G2 ist die Anlage von Spielpunkten auf maximal einem Drittel der Flächen zulässig. Maximal 25 % der öffentlichen Grünflächen G2 dürfen als Wegeflächen befestigt werden. Die Anlage von Wiesen-/Rasenmulden gemäß Konzept zur Regenwasserrückhaltung ist in Abgleich mit den Spiel- und Aufenthaltsfunktionen der öffentlichen Grünflächen G2 zulässig.

12.3 Öffentliche Grünflächen G3 - Bereich des Schutzstreifens einer Abwasserleitung

- 12.3.1 Die öffentliche Grünfläche G3 - Östliche Grünspange - ist in der Mitte auf einer Breite von 3,0 m als von Schwerlastverkehr (ELW) befahrbarer Weg zu befestigen. Die Bankettflächen dieses Weges sind mit Schotterrasen schwerlastbefahrbar und wasserdurchlässig in einer Breite von z. B. je 1 m (Gesamtbreite 2 m) zu befestigen. Die öffentlichen Grünflächen G3 sind mit geeigneten Mitteln gegen unbefugtes Befahren zu sichern.

- 12.3.2 An den Rändern der öffentlichen Grünfläche G3 sind blütenreiche, zweischürige Wiesensäume in insgesamt maximal 1 m Breite mit entsprechender Artenmischung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung von Gehölzen ist unzulässig innerhalb der Schutzstreifen von je 3,00 m beiderseits der Leitungssachse der Abwasserleitung.

12.4 Öffentliche Grünfläche G4 - Lärmschutzwall

- 12.4.1 Der Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand ist mit einer Gesamthöhe von vier Metern über dem Straßenniveau der südlich angrenzenden Konrad-Zuse-Straße herzustellen. Stützmauern bis ca. 1,5 m Höhe zu den Baugrundstücken sind zulässig.

- 12.4.2 Die öffentliche Grünfläche G4 - Lärmschutzwand - ist an der Konrad-Zuse-Straße als Straßenbegleitgrün mit blütenreicher Wiesenansaat mit Entwässerungsmulde anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d. h. 2 - 3 x im Jahr. Das Mähgut der Pflegegänge ist aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Auf dem Wall südlich der Lärmschutzwand ist ein Wartungsstreifen anzuordnen. Davor ist eine mindestens dreireihige Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 6, mind. 2 x v, 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Hecke ist mit Bäumen, mind. 3 x v, Stammumfang 18 - 20 cm der Pflanzlisten 1 oder 4 einzeln oder in Gruppen zu ergänzen. Die Gehölzpflanzung soll eine Fläche von mindestens 1.000 m² umfassen.

Eine Baum- und Strauchpflanzung innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden Abwasserleitung ist nicht zulässig.

- 12.4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G4 sind mit Ausnahme der Stützmauern, der Lärmschutzwand, den Abwasseranlagen und einer Schallschutzschleuse für Arbeiten an dem Abwassersammler keine baulichen Anlagen zulässig.

13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Bei der Beleuchtung von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten mit Abschirmung zulässig, damit kein Licht nach oben oder zur Seite abstrahlt.

14 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 14.1 Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- 14.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksfreiflächen ist breitflächig auf die angrenzenden privaten Grünflächen zu entwässern und dort zurückzuhalten, soweit dies ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken möglich ist.

- 14.3 Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

Gemeinschaftsanlagen (mehrerer Nachbarn) zur Drosselung der Einleitmenge aus Niederschlag auf den o. g. Wert von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche sind möglich.

Die angeschlossene Grundstücksfläche je Einleitstelle muss mindestens 500 m² betragen. Sofern das Einzelgrundstück diese Größe unterschreitet, ist die Drosseleinrichtung als Gemeinschaftsanlage mehrerer Grundstücke herzustellen. Die Mindestgröße gilt nicht für freistehende Einfamilienhäuser. Sofern deren Grundstücksfläche

500 m² unterschreitet, ist statt der Abflussbegrenzung 10 l/s und Hektar pauschal ein Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen.

15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

15.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu 100 % als Gartenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 20 % der Vegetationsfläche sind dauerhaft als Gehölzfläche zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2, 4 oder 6 und 7 zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelpflanzen zulässig.

15.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 dürfen nicht überbaute Grundstücksfreiflächen ausnahmsweise vollständig befestigt werden. Dabei sind für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume Pflanzgruben in einer Mindestgröße von 12 m³ sicherzustellen.

15.1.3 Je 150 m² zu begrünender Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Baum oder Stammbusch der Pflanzlisten 1, 2 oder 4, Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das hessische Nachbarrecht in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Auswahl und der Anordnung der Bäume zu beachten.

15.1.4 In den Planstraßen 5 bis 8 ist je Grundstück, dass von Süden erschlossen wird und das eine 6,00 m oder längere Grenze zur Straße besitzt, zwischen Grundstücksgrenze und Gebäudeflucht ein Hochstamm gemäß Pflanzliste 1, 2 oder 4 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Baum ist der Pflanzverpflichtungen der Grundstücksbegrünung mit Gehölzen oder der Bepflanzung mit einem Baum (s. o.) anzurechnen. Analog sind an der Heerstraße vor der Kindertagesstätte vier Bäume zu pflanzen. Das hessische Nachbarrecht in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Auswahl und der Anordnung der Bäume zu beachten.

15.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15.2.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen P1 (westlicher Rand des Baugebiets) ist je Grundstück ein landschafts- und standortgerechter Baum als Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzflächen P1 sind zudem zu 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 6 und 7 und zu 50 % mit einer Wiesen- oder Rasensaat, alternativ mit Stauden, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das hessische Nachbarrecht in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Auswahl und der Anordnung der Bäume zu beachten.

- 15.2.2 Die im Plan gekennzeichneten 2 m tiefen Pflanzflächen P2 (entlang öffentlicher Grünflächen) sind als Vegetationsflächen frei von Unterbrechungen wie Befestigung oder Nebenanlagen zu gestalten. An der Grundstücksgrenze sind durchgehend standortgerechte Hecken gemäß Pflanzliste 7 mit einer Höhe von max. 1,20 m oder ergänzend mit Sträuchern der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das hessische Nachbarrecht in der jeweils aktuellen Fassung ist bei der Höhe der Hecke zu beachten.
- 15.3 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 15.3.1 Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 15.3.2 Tiefgaragendecken sind intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Schichtaufbau mit vegetationsfähigem Erds substrat muss im Durchschnitt der gesamten Fläche mindestens 60 cm betragen.
- 15.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 10 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind dauerhaft und fachgerecht extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mindestens 0,12 m aufweisen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- 15.5 Ausstattung und Gestaltung der privaten Stellplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 15.5.1 Sämtliche privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke) zu befestigen.
- 15.5.2 Je angefangenen 5. Stellplatz ist zwischen den Stellplätzen ein Laubbaum der Pflanzliste 4, als Hochstamm, mind. 3 x v, Stammumfang 18-20 cm anzuordnen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8,00 m² betragen.
- 15.5.3 Zwischen öffentlicher Straße und Stellplatzanlagen und zum Fußweg an der Ostseite des Plangebiets sind bis auf die notwendigen Zu- und Abfahrten im Mittel 2 m breite Pflanzstreifen anzulegen und mit Gehölzen gemäß Pflanzlisten 6 oder 7 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 15.5.4 Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 15.6 Zu pflanzende Bäume gemäß zeichnerischer Festsetzung im öffentlichen Raum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 15.6.1 Die Straßenbaumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 4 als hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 3 x v aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8,00 m² betragen. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu einer Mindestgröße von 6,00 m² für Zufahrten von der Planstraße 1 aus oder für technische Einbauten abgewichen werden.

Bäume sind je Straßenzug in einer Baumart zu pflanzen.

- 15.6.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baumraster nördlich und südlich G1 sind mit Bäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Beide Raster sind in derselben Baumart und mit gleichen Pflanzabständen einheitlich anzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

- 15.6.3 Der Übergang von Grünfläche G2 nach Westen in die freie Feldflur ist mit zwei markanten Hochstämmen der Pflanzliste 5 zu gestalten. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 15.7 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Baumalleen am Westring und in der Borsigstraße sowie die Bäume am Ostrand des Baugebiets sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

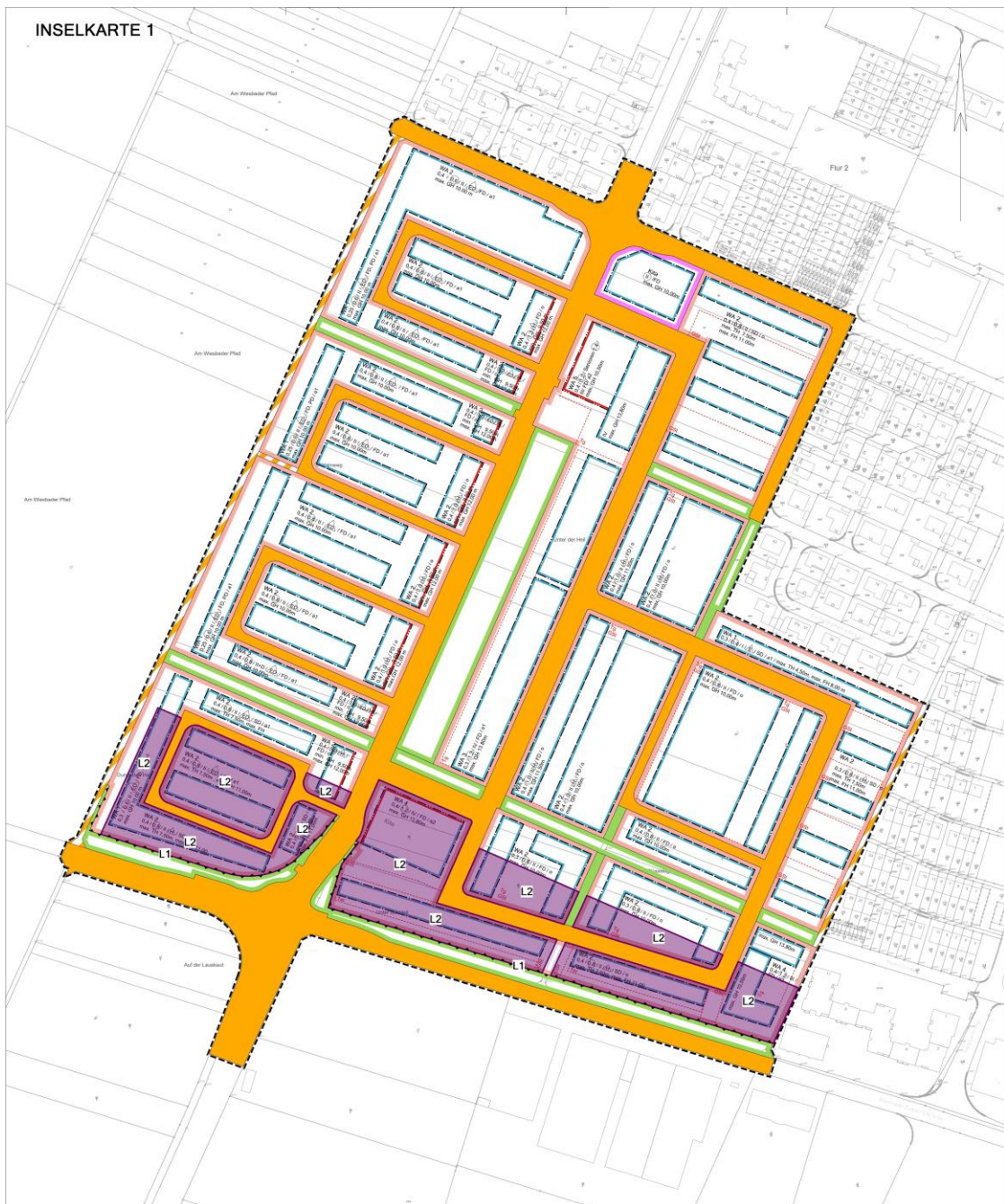
- 16 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen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

- 16.1 Aktiver Lärmschutz

Auf den in der Planzeichnung - Inselkarte 1 - mit L1 bezeichneten Flächen sind jeweils eine durchgehende geschlossene aktive Schallschutzanlage (Schallschutzwand und / oder Schallschutzwall und / oder eine Kombination aus beidem) mit einer Gesamthöhe von 4 m zu errichten. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung der aktiven Schallschutzanlagen sind die Gradienten (die Höhe in der Mitte der Straße) der jeweils vorlagerten Straßen (Konrad-Zuse-Straße und Planstraße 1).

Die Schallschutzanlagen haben mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

Die der Konrad-Zuse-Straße oder der Planstraße 1 zugewandten Seiten der Schallschutzanlagen haben mindestens eine Schallabsorption (DLa) von 8-11 dB (hochabsorbierend) entsprechend Gruppe A3 DIN EN 1793-2 April 2013 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu erfüllen.

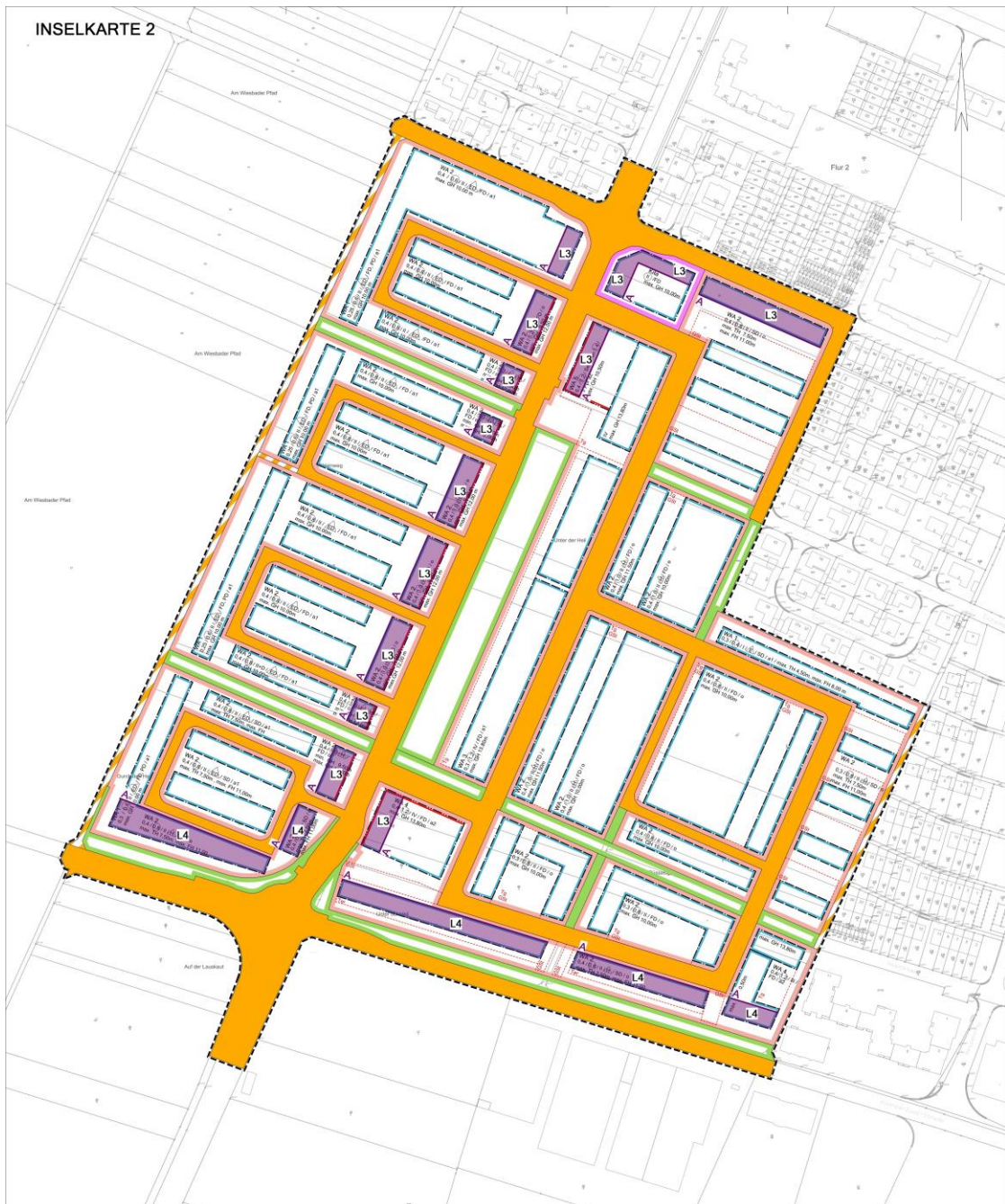


16.2 Orientierung der Außenwohnbereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung - Inselkarte 2 - mit L3 bezeichneten Flächen, sind offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) von Wohnungen und Krankenanstalten, Sanatorien sowie Pflegeeinrichtungen nur vor Fassaden zulässig, die parallel zu der in der Inselkarte 2 mit A bezeichneten Linie ausgerichtet und dieser Linie zugewandt sind.

Innerhalb der in der Planzeichnung - Inselkarte 2 - mit L4 bezeichneten Flächen, sind oberhalb des Erdgeschosses offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) von Wohnungen und Krankenanstalten, Sanatorien sowie Pflegeeinrichtungen nur vor Fassaden zulässig, die parallel zu den in der Inselkarte 2 mit A bezeichneten Linie ausgerichtet und dieser Linie zugewandt sind.

Von der Festsetzung Ziffer 16.2 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der jeweilige Außenwohnbereich mit einem Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms von nicht mehr 60 dB(A) am Tag beaufschlagt ist.



Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in der Anlage 2.2.2 des schalltechnischen Gutachtens vom 22.05.2015 (15008_sct_gut01_150522, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & CO.KG) zum Bebauungsplan.

16.3 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Innerhalb der in der Planzeichnung - Inselkarte 3 - mit L5 oder L6 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mindestens gemäß den Anforderungen der in nachfolgender Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden.

BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN FÜR SCHALLSCHUTZ-MAßNAHMEN L	LÄRMPEGEL-BEREICH	'MAßGEBLICHER AUßENLÄRMPEGEL'	ERFORDERLICHES GESAMTSCHALLDÄMM-MAß DER JEWEILIGEN AUßENBAUTEILE NACH DIN 4109 VOM NOVEMBER 1989, TABELLE 8 I.V.M. TABELLE 9 ERF. R'W,RES IN DB		
			BETTENRÄUME IN KRANKENANSTALTEN UND SANATORIEN	AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN, ÜBERNACHTUNGS-RÄUME IN BEHERBERGUNGSTÄTTEN, UNTERRICHTSRÄUME UND ÄHNLICHE	BÜRO-RÄUME ¹⁾ UND ÄHNLICHE
			dB(A)		
L5	III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
L6	IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu ermitteln.

Von der Festsetzung Ziffer 16.3 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 vom November 1989 (vom November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) reduziert werden.

Bei den hierzu erforderlichen schalltechnischen Nachweisen sind die Angaben zum Straßenverkehrslärm für den Planfall 2025 und zum nächtlichen Bodenlärm bei hoher Auslastung zugrunde zu legen. Diese Angaben finden sich in der Anlage 6.2.2 des schalltechnischen Gutachtens vom 22.05.2015 (15008_sct_gut01_150522, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & CO.KG) zum Bebauungsplan.



16.4 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) von Wohnungen, für alle Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien sowie Pflegeeinrichtungen und für alle sonstigen Übernachtungsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes nach Festsetzung Ziffer 16.3 zu berücksichtigen.

17 Festsetzung bauzeitlicher Reihenfolge (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung - Inselkarte 1 - mit L2 bezeichneten Teile des allgemeinen Wohngebiets sind so lange unzulässig, bis die auf den mit den Bezeichnungen L1 festgesetzten aktiven Lärmschutzanlagen realisiert sind.

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

- 18.1 G - Wegeverbindungen (zum Bestandsgebiet und in die Landschaft)
Die mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht mindestens in einer Breite von 2,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage der Gehrechte kann variieren und jeweils um 6,00 m in ihrer Achse parallel verschoben werden. Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sichern.
- 18.2 GP - Platzfläche (im allgemeinen Wohngebiet WA 5)
Die mit GP gekennzeichnete Platzfläche ist auf der gesamten Platzfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 18.3 GFL - Zufahrt (Wohngebiet WA 1 östlich Planstraße 3)
Auf den festgesetzten Flächen GFL sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und ihren Rechtsnachfolgern einzuräumen.
- 18.4 GL - Ver- und Entsorgungstrassen
Auf der festgesetzten Fläche GL sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu sichern.
- 18.5 L - Hauptabwasserleitung DN 900-DN 1000 inkl. Schutzstreifen
Auf der festgesetzten Fläche L sind Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger und ihre Rechtsnachfolger zu sichern.
- 18.6 GF - Zufahrt Kita
Auf der festgesetzten Fläche GF sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger zu sichern.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dach

1.1.1 Dachgestaltung

In den mit FD festgesetzten Bereichen sind die Gebäudedächer als Flachdach mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.

In den mit PD festgesetzten Bereichen sind die Gebäudedächer als Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Die Dachneigung muss nach Südosten hin abfallen.

In den mit SD festgesetzten Bereich sind die Gebäudedächer nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 40° zulässig.

Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

1.1.2 Drempe, Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei geneigten Dächern ist ein Drempe (Kniestock) bis 0,9 m Höhe zulässig, gemessen in der Flucht der Außenwand zwischen deren Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossdecke (Rohbau) und der Dachhaut.

Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Schleppgauben zulässig. Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel einer Dachfläche dürfen insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge des Einzelhauses einnehmen. Ihre Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und Oberkante Gaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel. Der Abstand der Dachaufbauten oder -einschnitte zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,00 m betragen. Eine zweite Reihe Gauben oder Dacheinschnitte ist nicht zulässig. Je Einzelhaus- oder Doppelhausgebäude sowie Hausgruppe ist nur eine Gaubenform oder Dacheinschnitte zulässig. Massive und geschlossene Brüstungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte max. Traufhöhe nicht überschreiten.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in die Dachfläche zu integrieren.

1.1.3 Dachmaterialien und -farben

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich graue Dachsteine mit einem Reflektionsgrad kleiner als 50 % zulässig.

1.1.4 Solartechnische Anlagen dürfen die Gesamtdachfläche zu höchstens 30 % bedecken.

1.2 Staffelgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss das Staffelgeschoss in Nordwestrichtung um mindestens 1,50 m zurückspringen.

1.3 Fassadengestaltung

Die abschließende Gestaltung der Außenwände muss spätestens zwei Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein. Dies gilt auch für Brandwände, an die nicht angebaut wird.

1.3.1 Für die Hauptkörper sind als Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an z. B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 2008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

1.3.2 Doppelhaushälften sind in Bezug in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

Hausgruppen sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Hausgruppen sind gruppenweise (Minimum zwei Gebäude) in Bezug auf die Gebäudehöhe deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,10 m (inklusive Mauer) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

Strauchpflanzungen oder Hecken sind als Grenzbepflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,80 m (inklusive Mauer) zulässig. Blickschutz zwischen Doppel- und Reihenhäusern ist bis max. 2,00 m Höhe und max. 3,00 m Länge zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen von Hausgruppen und Doppelhäusern sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2.3 Im Bereich der Grundstückszufahrten in den allgemein Wohngebieten WA 2 an der Planstraße 1 sind nur Einfriedungen bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Dies schließt Strauchpflanzungen und Hecken ein.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist zur öffentlichen Grünfläche „Haingarten“ hin eine Stützmauer von max. 2,50 m zu errichten, die den Geländeversprung zur öffentlichen Grünfläche auffängt.

3 Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Abfallsammelanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind einzuhäusen oder zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

3.2 Abfallsammelanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

4 Aufschüttung und Abgrabung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,50 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Ausgenommen von der Regelung ist die Grundstücksgrenze vom allgemeinen Wohngebiet WA 3 zur öffentlichen Grünfläche „Haingarten“.

5 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

- 5.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen. Werbeanlagen an Bäumen sind unzulässig.
- 5.3 Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² nicht überschreiten.
- 5.4 Werbeanlagen dürfen Brandgiebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- 5.5 Werbeanlagen, die über die Oberkante des Gebäudes hinausragen, sind unzulässig.
- 5.6 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 0,5 m, winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen bis zu 1 m vor die Gebäudefront vor treten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen, wenn die höheren Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 23 HStrG)

Auf den Flächen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 663 (Konrad-Zuse-Straße) dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde auf den Flächen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 663.

Diese Regelungen gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht und dieser unter Mitwirkung der Straßenbehörde zustande gekommen ist.

2 Hauptabwasserleitung DN 900-DN 1000

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Ostteil des Plangebiets verläuft eine Leitungsachse der Hauptabwasserleitung DN900-DN1000 von Nord nach Süd, bzw. parallel zur Konrad-Zuse-Straße. Der Schutzstreifen von je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse ist zu Wartungszwecken freizuhalten.

3 Wasserleitung DN 250 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine Rohrleitung DN 250 und ein entsprechender Schutzstreifen von 6,0 m Breite, dessen mittlere Achse der Lage der Rohrleitung entspricht nachrichtlich übernommen. Die Leitung befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Wasserversorgungsverbandes Main-Taunus-West. Die Trasse verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Konrad-Zuse-Straße). Im Rahmen von späteren Straßenbaumaßnahmen im Verlauf der Konrad-Zuse-Straße ist die Wasserleitung zu berücksichtigen.

D HINWEISE

- 1 Stellplatzsatzung** (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. §§ 44 und 81 Abs. 1 HBO)
Die „Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- 2 Baumschutzsatzung** (§§ 5 Abs. 1 und 51 Nr. 6 HGO i. V. m. § 30 HeNatG)
Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ der Landeshauptstadt Wiesbaden in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.
- 3 Meldungen von Bodendenkmälern** (§ 20 HDSchG)
Neben bekannten Hinweisen auf eine Siedlung mit Gräbern der jüngeren Eisenzeit (Latènezeit) im nordöstlichen Planungsbereich erbrachte die Voruntersuchung den Nachweis einer Siedlung der Bronzezeit. Der Oberbodenabtrag auf den Erschließungsstraßen/-wegen ist daher durch eine archäologische Grabungsfirma zu überwachen, der Zeit und Raum zur fachgerechten Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde einzuräumen sind. In archäologischen Fundbereichen kann die Untersuchungsfläche nach Absprache mit der hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, erweitert werden, um Bodendenkmale vor ihrer Zerstörung nach Größe und Charakter zu erfassen und zu dokumentieren. Die Kosten der Maßnahme trägt der Verursacher/Planbetreiber. Nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erfolgt die Freigabe zur weiteren Bebauung. Die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 20 HDSchG bleibt davon unbeschadet.

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verstöße gegen denkmalrechtliche Bestimmungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden (§ 27 HDSchG).

- 4 Schutz von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz**
Sollte die Verhinderung der Einwanderung nicht sichergestellt werden können, ist vor Baubeginn eine erneute Prüfung des Vorkommens des Feldhamsters erforderlich. Die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Drei Blühstreifen mit je mindestens 1.000 m² und 30 Lerchenfenster sind vorgesehen.

Der Heckenbereich am südöstlichen Rand des Planungsraums darf erst gerodet werden, wenn die Pflanzungen auf dem Lärmschutzwall durchgeführt wurden und eine Entwicklungszeit von zwei Vegetationsperioden hatten.

Die Kompensation der nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch Maßnahmen in der Kiesgrube Delkenheim hergestellt. Die Kompensationsmaßnahmen werden über öffentlichen-rechtliche Verträge gesichert.

Für kulturfolgende Tierarten wie Eulen, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse sollen geeignete Nisthilfen angebracht werden.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen und auch transparente Brüstungen, Lärmschutzwände usw. stellen eine erhebliche, potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz bzw. den Spiegeleffekt nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder anderen Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Fachliche Beratungen werden von den Vogelschutzwarten angeboten. Das gehäufte Auftreten, von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

5 Hausgärten

Bei Gehölzpflanzungen sollen standortgerechte, vorzugsweise heimische Arten der Pflanzlisten 1, 2, 6 und 7 verwendet werden. Die Gärten sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert werden; nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

6 Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

7 Anlagenbezogener Gewässerschutz

(§ 62 WHG, § 41 HWG)

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Eigenverbrauchstankstellen, ölhydraulische Aufzugsanlagen und Parksysteme vorgesehen sind, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAWS) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

8 Gartenbrunnen

Das Bohren und Abteufen von Gartenbrunnen ist vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. § 29 HWG bildet die gesetzliche Grundlage.

- 9 Immissionen (§ 2 Abs. 2 24. BImSchV)**
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Bundesautobahn A 66. Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.
- 10 Bauschutzbereich**
(§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG i. V. m. § 15 Abs. 1 und Abs. 2 LuftVG)
Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt, weswegen nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich wird, wenn die Bauwerke eine Höhe von 17,5 m überschreiten sollten. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.
- 11 Kampfmittel**
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, Aufgrabung von Verdachtsstellen) hat stattgefunden. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.
- 12 Teilunwirksamkeit geltender Bebauungspläne**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Fluchtlinienpläne, Fluchtlinienpläne nach Hessischem Aufbaugesetz (HAG) und Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.
- 13 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB**
Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig.
- 14 Rechtsvorschriften**
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Landeshauptstadt Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15 in 65189 Wiesbaden, auf Nachfrage eingesehen werden.
- 15 Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung**
- 15.1 Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
- 15.2 Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1).
- 15.3 Die Löschwasserlieferung von 96 m³/h nach DVGW W-405 (GFZ ≥ 0,8) ist über eine Zeit von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

- 16 Versorgungsanlagen - Mittel- und Niederspannungskabel**
Die Hauptversorgungstrassen sind mit einem Schutzstreifen von mindestens 2 m zu sichern. Innerhalb des Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden, bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
- 17 Bergaufsicht**
Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Es ist jedoch kein Aufsuchungsvorhaben bekannt. Eine Gefährdung durch frühere Bergbautätigkeiten liegt nicht vor.
- 18 Kindertagesstätte**
Im Plan ist ein optionaler Standort für eine Kindertagesstätte dargestellt, um den Bedarf aus dem Wohngebiet zu decken.
- 19 Schallschutz außerhalb des Geltungsbereichs**
Es werden Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Es besteht gemäß § 42 BImSchG und einschlägiger Rechtsprechung ein Anspruch auf Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in der Heerstraße Nr. 78, Nr. 98, Nr. 118, Nr. 126, Nr. 128, Nr. 130, Zwickauer Straße Nr. 10 und Nr. 15.
- 20 Abwassersatzung**
Die „Satzung über die Abwasserbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (Abwassersatzung) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten. Beim Anschluss an die städtische Abwasseranlage bedarf es gemäß § 11 der Abwassersatzung einer Einleitgenehmigung durch die zuständige Behörde, den Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW). Die Erteilung wird gemäß § 14 Abs. 4 der Abwassersatzung von einer Rückhaltung und Abflussreduzierung abhängig gemacht. Das Recht der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden, nach § 36 i. V. m § 14 Abs. 4 der Abwassersatzung eine Abwasserrückhaltung bzw. -reduzierung anzuordnen, bleibt unbeschadet.

E PFLANZLISTE

BÄUME

- 1 Generell verwendbare Bäume und Liste für Grünflächen G1, G2, G4 und Landschaftsrand West P1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume [Hochstamm] in Sorten z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	

Auf den Flächen „Landschaftsrand West P1“ sind bevorzugt Obsthochstämme in Sorten anzupflanzen.
- 2 Kleinkronige Bäume, auf kleinen Baugrundstücken

Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Cornus in Sorten	Hartriegel
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Fraxinus excelsior 'Globosa '	Kugelesche
Malus in Sorten	Kulturäpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus in Sorten	Zieräpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus 'Evereste'	Zierapfel 'Evereste'
Prunus in Sorten	Steinobst wie Sauerkirsche, mit schwachwachsender Unterlage
Prunus in Sorten	Zierkirschen, Zierpflaumen
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus in Sorten	Kulturbirnen mit schwachwachsender Unterlage
Taxus baccata	Eibe
- 3 Bäume für Baumraster nördlich und südlich G1, Haingarten

Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche, Manna - Esche
Liquidambar styraciflua 'Moraine'	Amberbaum
Quercus palustris	Sumpfeiche
Robinia pseudoacacia , Semperflorens'	Robinie 'Semperflorens'
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Sophora japonica	Schnurbaum

- 4 Bäume für Straßen- und Parkplätze sowie für Grundstückszufahrten
- | | |
|------------------------------------|---|
| Acer campestre und Sorten | Feldahorn |
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' (schmäler als die Art)
(Heerstraße Südseite Westabschnitt) |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Acer plat. 'Columnare' Typ 1, 2, 3 | Säulenförmiger Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitzahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Pyramiden-Hainbuche |
| Corylus columna | Baumhasel |
| Fraxinus excelsior 'Diversifolia' | Einblättrige Esche |
| Fraxinus exc. 'Westhof's Glorie' | Nichtfruchtende Straßenesche |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Dornenlose Gleditschie |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Stadtbirne |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Mehlbeere 'Magnifica' |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere 'Brouwers' |
| Tilia cordata 'Green Spire' | Winter-Linde 'Greenspire' |
| Tilia cordata 'Rancho' | Amerikanische Stadtlinde |
| Ulmus-Hybride 'New Horizon' | Ulme 'New Horizon' |

Straßenzüge sollen jeweils einheitlich bepflanzt werden. Bei Straßenbäumen zur Grundstücksbegrünung ist auf die zukünftige Größe zu achten.

- 5 Bäume für den Übergang Grünzug G2 / freie Landschaft
- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| Große Obsthochstämme in Sorten | |
| Aesculus x carnea Hayne | Rote Rosskastanie |
| Juglans regia | Walnuss |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| sowie Arten der Pflanzliste 1 | |

STRÄUCHER

- 6 Generell verwendbare Sträucher und Liste für Grünflächen G1, G2, G4, Landschaftsrand West P1 und Flächen P2
- | | |
|--------------------------------|---|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen) |
| Ligustrum vulgare | Liguster (nicht bei Spielflächen) |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen) |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

7 Heckenpflanzen zur Grundstücksbegrünung und für P1 und P2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (immergrün)

8 Kletterpflanzen an Fassaden und Grundstücksbegrenzungen, Lärmschutzwand

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	schlingend
Hedera helix	Efeu	klimmend
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	klimmend
Parthenocissus tricuspid. ‚Veichii‘	Wilder Wein	klimmend
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	klimmend
Parthenocissus q. ‚Engelmannii‘	Wilder Wein	klimmend
Wisteria sinensis	Glyzinie	starker Schlinger

Alle Kletterpflanzen hinterlassen auf den berankten Objekten Spuren.