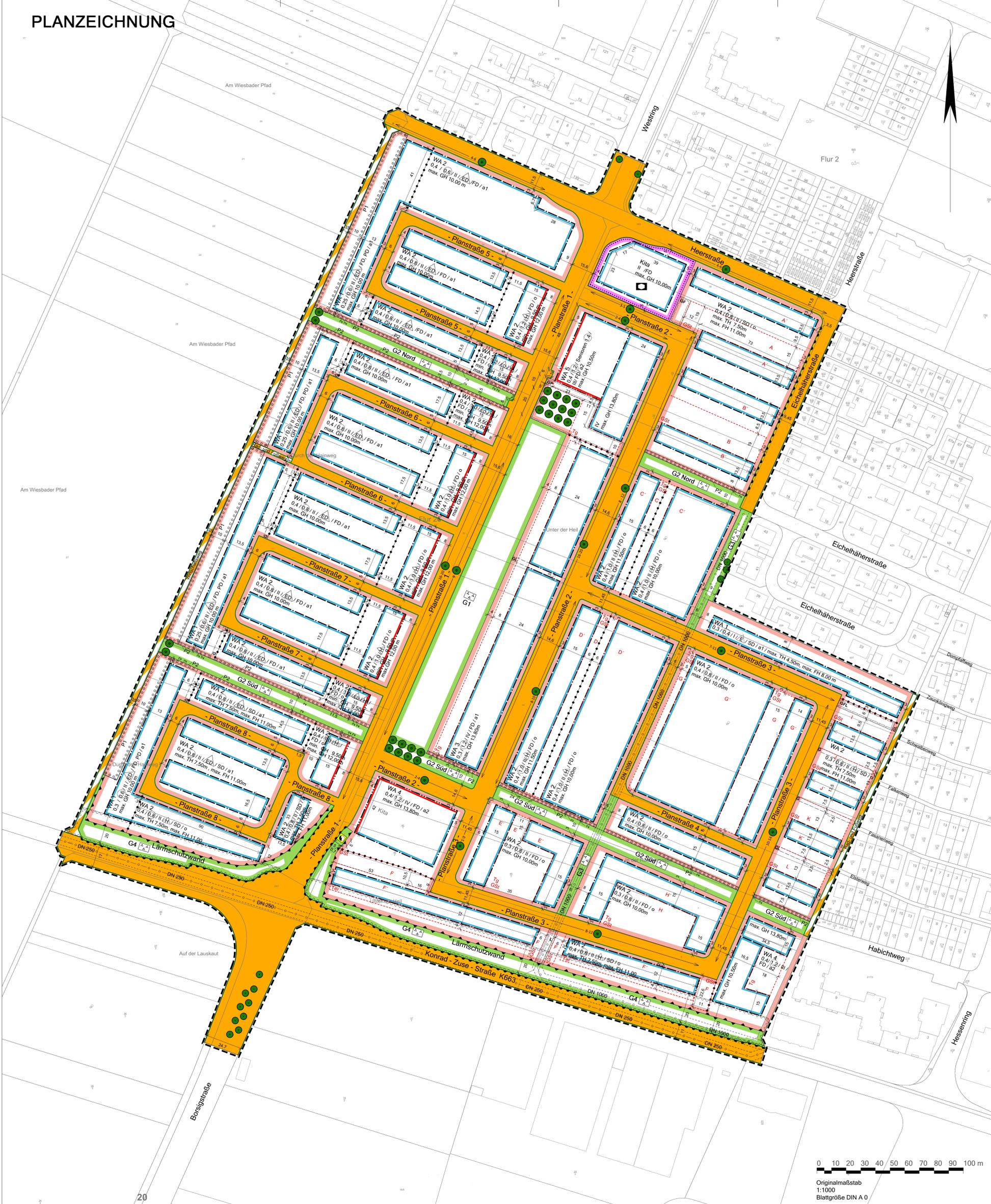
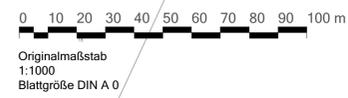


# PLANZEICHNUNG

# ZEICHENERKLÄRUNG



- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet
  
- 0,3 **Maß der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
- 0,6 **Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 0,6**
- II **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II**
- max. TH **max. Traufhöhe TH**
- max. FH **max. Firsthöhe FH**
- min./max. GH **min./max. Gebäudehöhe GH**
  
- o **Bauweise**  
offene Bauweise
- a1 **abweichende Bauweise 1**
- a2 **abweichende Bauweise 2**
  
- Baulinie**
- Baugrenze**
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Firstrichtung
- FD **Flachdach, max. 5° Neigung**
- PD **Pultdach, max. 10° Neigung**
- SD **Satteldach, min. 25° bis max. 40° Neigung**
  
- Flächen für Nebenanlagen**  
Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Tiefgaragen und Terrassen
- A-A' **Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken**
- GSt **Gemeinschaftsstellplätze**
- Tg **Tiefgaragen**
- Ter **Terrassen**
  
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
Fläche für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  
- Versorgungsanlagen**  
Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität
  
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- G **Öffentliche Grünfläche, z.B. G1-Hainweg**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P **Pflanzfläche, z.B. P1**
- **Erhalt von Bäumen**
- **Anpflanzung von Bäumen**
- **Anzahl der anzupflanzenden Bäume mit Mindest- und Höchstangaben, z.B. 4-6**
  
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
Mit Geh- und Fahrrechten zu belegende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belegende Flächen (bei schmalen Flächen)
- G **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Wegefläche)**
- GP **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Platzfläche)**
- GFL **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit / Fahrrecht zugunsten der Anlieger**
- GL **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit / Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger**
- L **Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger**
- GF **Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger**
  
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßnahme zur Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand / -wand)**
  
- Nachrichtliche Übernahme**  
Hauptabwasserleitung, DN 1000, unterirdisch, mit Schutzstreifen je 3m
- Rohrleitung, DN 250, unterirdisch mit Schutzstreifen je 3m
- von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen entlang der Kreisstraße 663, 20m breit
  
- Hinweise**  
Kita optional Kindertagesstätte



**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 Reihemittelhäuser 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 barrierefreiem 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 0,75m 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 1,50m überschritten werden. Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0m mit einer max. Grundfläche von 10m² 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. 3,00m 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 4,5m 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. 12,00m, bei Doppelhäusern bis max. 23,00m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Baukörperlänge parallel zur Erschließungsstraße Planstraße 2 bis max. 19,50m 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. 60,00m, im allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis max. 70,00m 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 0,5m und einer Breite von 3,0m 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 5,00m, 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 Bauwisch zulässig. Es ist immer ein Abstand von mind. 1,00m 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 10m² 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 9,00m² 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. 35m² 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 0,50m breites Versickerungsbankett als Straßenbegleitgrün herzustellen.

**10 Versorgungsräume 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-, Wiesentflächen, Regenwasserrückhalteumlauf, 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 1.600m² zulässig.

**12.2 Öffentliche Grünflächen G2, Grünzüge Nord und Süd**

12.2.1 Die öffentlichen Grünflächen G2 - sind als Rasen-/Wiesenfläche, teilweise mit Regenwasserrückhalteumlauf, 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 Spielplätzen auf maximal einem Drittel der Flächen zulässig. Maximal 25 % der öffentlichen Grünflächen G2 dürfen als Wegeflächen befestigt werden. Die Anlage von Rasen-/Wiesenmulden gemäß Konzept zur Regenwasserrückhaltung ist im 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 Banketflächen dieses Weges sind mit Schotterrassen 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 3,00m 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. 1,5m 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 Wartungstreifen 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 ausschließliche 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 gedroselte 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 befestigten 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 Drosselvorrichtung 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 m² sicherzustellen.

15.1.3 Je 150 m² zu begründender 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 Gebäudeufucht 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 20m² sind dauerhaft und fachgerecht extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mindestens 0,12m 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 6,00m² 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 vorliegenden Straßen (Konrad-Zuse-Straße und Planstraße 1). Die Schallschutzanlagen haben mindestens die Schalldämmung (DLR) von 25dB 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, Köhnen Berater & Ingenieure GmbH & CO.KG) zum Beauftrag.

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.

BESCHREIBUNG DER FLÄCHEN FÜR SCHALLSCHUTZ- MAßNAHMEN	LÄRMPEL- BEREICH	MÄßGELICHER ÄUßERENLÄRMPEL	ERFORDERLICHES GESAMTSCHALLDÄMM-MAß DER SCHWELLEN ÄUßERENBAUTEILE NACH DIN 4109 VOM NOVEMBER 1989, TABELLE 8 I V M TABELLE 9 DER PRÜFANLEITUNG		
			RETTUNGSWEGE IN WOHNGEBIETEN, ÜBERNACHTUNGS- RÄUME IN BEHEERBERGUNGSGEBÄUDEN, UNTERSUCHTSRÄUME UND ÄRNERLICHE	Ä	

