

- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 5.3 Garagen (ausgenommen Tiefgaragen) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe anzulegen. Maßgebender Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage der Planstraße A an dem der Lärmschutzanlage nächstgelegenen Punkt.
- 6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _w ,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	30	30
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen)
- im nördlichen Baufeld im 2. und 3. Obergeschoss nur an der südlichen und westlichen Gebäudeseite,

- im mittleren Baufeld im 1., 2. und 3. Obergeschoss nur an der nördlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseite und
- im südlichen Baufeld im 3. Obergeschoss nur an der nördlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseite

zulässig.

Im nördlichen Baufeld sind Außenwohnbereiche im 2. und 3. Obergeschoss an der westlichen Gebäudeseite zusätzlich nach Norden und an der südlichen Gebäudeseite zusätzlich nach Osten durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) mit einer Höhe von mindestens 2,0 m abzuschirmen.

Im mittleren Baufeld sind Außenwohnbereiche im 1., 2. und 3. Obergeschoss und im südlichen Baufeld Außenwohnbereiche im 3. Obergeschoss an der südlichen und nördlichen Gebäudeseite zusätzlich nach Osten durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) mit einer Höhe von mindestens 2,0 m abzuschirmen.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auf dem unmittelbar an das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE1 angrenzende Grundstück Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Dachterrassen) im 2. Obergeschoss (z.B. Staffelgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) nur an der westlichen und nördlichen Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss an der westlichen Gebäudeseite sind zusätzlich nach Süden durch eine Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand oder Festverglasung) mit einer Höhe von mindestens 2,0 m abzuschirmen.

6.5 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind bzw. an den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

7.1 Die öffentlichen Grünflächen „öG1“ sind als wegebegleitende Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die öffentliche Grünfläche „öG2“ dient der Durchführung der unter der Festsetzung Nr. 8 bezeichneten Maßnahmen sowie der Unterbringung einer Wegeverbindung zwischen Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche „öG3“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

7.3 Die öffentliche Grünfläche „öG3“ dient der Anlage eines Spielplatzes. Die Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Die Herstellung von Fußwegen, kleinen Plätzen sowie Spielflächen mit diesen dienenden Einrichtungen ist zulässig.

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

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Vorhandene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln. Die geplante Wegeverbindung zwischen der Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit versickerungsfähigen Materialien anzulegen. Auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen.
2. Es sind mindestens 4 Steinhaufen mit einer Grundfläche von jeweils mindestens 3 qm und einer Höhe von jeweils mindestens 70 cm anzulegen, welche geeignet sind, Eidechsen als Lebensraum zu dienen. Die Steinhaufen sind dauerhaft vor Überwucherung zu schützen.
3. Es sind Lehmstellen mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 qm anzulegen, die dazu geeignet sind, bei Regenereignissen zu vernässen. Die Einstauhöhe der Lehmstellen muss an der jeweils tiefsten Stelle mindestens 30 cm betragen. Die Lehmstellen sind dauerhaft freizuhalten.
4. Auf einer Fläche von mindestens 300 qm ist durch Aussaat von Nachtkerzensamen (*Oenothera biennis*) ein Nachtkerzenbestand zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft als Magerstandort zu erhalten. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu beseitigen.
5. Die nach Umsetzung der Maßnahmen gemäß Ziffern 1 bis 4 verbleibenden Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als offene naturnahe Grünfläche anzulegen und zu erhalten. In den Randbereichen können niedrig wachsende, standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Die Besonnung der Steinhaufen und Nachtkerzenstandorte darf hierdurch nicht eingeschränkt werden.

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

9.1 Begrünung der Baugrundstücke

Mindestens 10 % des jeweiligen Baugrundstücks sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt), z.B. gemäß Vorschlagsliste A (siehe C Pflanzlisten), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9.2 Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Peter-Klöckner-Straße sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.3 Begrünung von Garagen und Tiefgaragen

Dächer von oberirdischen Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die nicht durch Gebäude überbauten Teile von Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auf mindestens 40 % ihrer Grundfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA5 auf mindestens 60 % ihrer Grundfläche intensiv zu begrünen.