Bebauungsplan 6-30

(Blatt 1 von 2 Blättern)

für das Gelände zwischen dem Grundstück Räumurstraße 52/54, Räumurstraße, Osdorfer Straße und Anhalter Bahn mit Ausnahme des Grundstücks Osdorfer Straße 53 und der südlichen und östlichen Teilflächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes Parks Range sowie für Abschnitte der Räumurstraße

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 6-30, festgesetzt am 17.07.2024 übereinstimmt

Berlin, den 15.08.2024

Ruth

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	§ 2	WS
Reines Wohngebiet	§ 3	WR
Allgemeines Wohngebiet	§ 4	WA
Besonderes Wohngebiet	§ 4a	WB
Dorfgebiet	§ 5	MD
Mischgebiet	§ 6	MI
Urbanes Gebiet	§ 6a	MU
Gemischte Gebiete	§ 6	MG
Gewerbegebiet	§ 8	GE
Industriegebiet	§ 9	GI
Sondergebiet (Einkauf)	§ 11	SO EINKAUF
	§ 11	SO WOCHENMARKTGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	§ 11	SO SONSTIGES
	§ 9	SO BEGRÜNUNG
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (W max in % baut)	§ 9	WB
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	§ 9	GFZ 1,0 - 2,0
Geschossfläche als Höchstmaß	§ 9	GF 1000
als Mindest- und Höchstmaß	§ 9	GF 500 - 1000
Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9	GRZ 0,4
Baumasse	§ 9	BM 3000
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 9	II
Zwingend zwei Vollgeschosse	§ 9	II zwingend
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	§ 9	WE 2
Zwingend eine Wohnung	§ 9	WE 1 zwingend
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
offene Bauweise	§ 9	o
Baugrenze	§ 9	
Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindestmaß	§ 9	HM 116,0 m über NHN
als Höchstmaß	§ 9	HH 120,0 m über NHN
Traufhöhe	§ 9	TH 112,0 m über NHN
Firsthöhe	§ 9	FH 120,0 m über NHN
Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9	EFH 114,0 m über NHN
Geschoßhöhe	§ 9	GH 4,0 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	§ 9	GH 3,5 - 4,0 m über NHN
zwingend	§ 9	GH 4,0 m über NHN zwingend

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9	KITA

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9	Straßenbegrenzungslinie
	§ 9	Bereich mit Ein- und Ausfahrt
a Öffentliche Parkfläche	§ 9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	§ 9	FUSS- und RADWEG
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	§ 9	ELEKTRIZITÄT
Grundwasserleiter	§ 9	Fließrichtung
Oberirdisches Hauptversorgungsleitungsnetz		
Anhaltspunkt/Anhang		PRIVATE WASSERLEITUNG

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Anpflanzen von Bäumen	§ 9	Straßen
Anpflanzen von Sträuchern	§ 9	Straßen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für besonders Artigen und Tiefstreifen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen in Form des Bodenschutzkalkes		
Umgrenzung von Flächen zum Ausschluss von Wohnungen		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen		FAUSTBEPFLANZUNG
Gundstücke		
WI Dach-, Fahr- u. Leitungsrechte zu Gunsten Kitas		
Umgrenzung der Flächen für Geräuschkulisse		
Gewässer		
Gewässer(Ackerfläche)		Gw1
Gewässer(Ackerfläche)		Gw2
Gewässerbegrenzungslinie		GGw

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet		Wasserschutzzone
Umgrenzung der Flächen für den Lärmschutz		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich belastet sind		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind Altlastenverdacht
Geschützte Landschaftsbestandteil		
Einzelanlage, die aus Denkmalschutz unterliegt		Denkmalzone
Geographische (Orientiert), die den Denkmalschutz unterliegt		Grünbestände
Umfassungsbereich		Grünbestände

Darstellungen ohne Normcharakter

Abgrenzung Öffentlicher Straßenverkehrs/ Straßenrich besonderer Zweckbestimmung		Bestehende Gebäude

Einragungen als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße
Swegsteg		Sebahnstraße
Garage		Brücke
Tiefgarage		Industriebahn (Nr. Ausnützt genommen)
Einkaufszentrum		

Planunterlage

Wohn- oder Ortsstraßen Gebäude mit besonderer Nutzung		Bezirksgrenze
Wirtschafts, Industriegebäude		Bezirksgrenze
Parkplatz		Gemeindegrenze
Bahnsteigkante (Zu. Fahrgeschäfte)		Gemeindegrenze
Brücke		Flurgrenze
Bahnanlagen		Flurstücksgrenze
Bahnanlagen, Straßenbahn		Flurstücksnummer, Flurnummer
Leitmaum, Wellenbrecher		Gebäudenummer
Industriebahn (Lauch-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer
Schornstein		Böschung
Zaun, Hecke		Wulfes, Begrenzung
Hochspannungsmast		Straßenbahnmitte

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält grundsätzliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. November 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Bearbeitungsstand vom: 09.07.2024

Berlin, den 15.07.2024
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

P. Steinhoff
(Steinhoff, Unterschrift)
Bezirksstadtrat

Berlin, den 15.7.24
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Noack
(Noack, Unterschrift)
Leiter Stadtentwicklungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 07.07.2022 wurde in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde am 05.11.2023 zum Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 15.11.2023 um Stellungnahme gebeten.

Berlin, den. 15.7.24
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Noack
(Noack, Unterschrift)
Leiter Stadtentwicklungsamt

Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am 17.7.24 beschlossen. Der Beschluss ist gem. § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches in VoVoAG mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutige Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den. 17.7.24.
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Schellenberg
(Schellenberg, Unterschrift)
Bezirksstadtrat

P. Steinhoff
(Steinhoff, Unterschrift)
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.7.24 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 490 verkündet worden.

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung

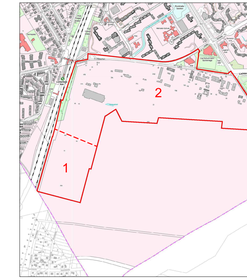
19.07.2022

Ruth

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Übersichtskarte 1:10.000



Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unzulässig.

3. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Im Kerngebiet MK sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und in § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

5. Im Kerngebiet MK sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

6. Im Kerngebiet MK sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.8 ist in der Erdgeschosszone eine Wohnnutzung nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.11, WA 3.7, WA 4.1 ist in den Erdgeschosszonen innerhalb der Fläche A2-B2-C2-D2-A2 eine Wohnnutzung nicht zulässig.

8. Im urbanen Gebiet MU 2 ist in den Erdgeschosszonen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz" eine Wohnnutzung nicht zulässig.

9. Im urbanen Gebiet MU 1 sind 45 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

10. Im urbanen Gebiet MU 1 sind in den baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A3-J3-N3-M3-L3-F3-G3-H3-A3 in der Erdgeschosszone Wohnungen nicht zulässig.

11. Im urbanen Gebiet MU 1 sind in den baulichen Anlagen innerhalb der Fläche B3-C3-D3-E3-F3-L3-K3-B3 Wohnungen nicht zulässig.

12. Im urbanen Gebiet MU 2 sind 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

13. Im Kerngebiet MK sind in den baulichen Anlagen innerhalb der Fläche A3-B3-C3-D3-E3-F3-A3 ab dem II. Vollgeschoss Wohnungen allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK sind ab dem II. Vollgeschoss innerhalb der Fläche A3-B3-C3-D3-E3-F3-A3 1.500 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

14. Im Kerngebiet MK sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur in der Erdgeschosszone zulässig.

15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind innerhalb der Fläche A1-B1-C1-D1-E1-F1-G1-H1 im Erdgeschoss und innerhalb der Fläche B1-C1-D1-E1-B1 im zweiten Vollgeschoss nur Kindertagesstätten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 sind innerhalb der Fläche A1-B1-C1-D1-E1-F1-G1-H1-A1 im Erdgeschoss nur Kindertagesstätten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

16. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten, den urbanen Gebieten und im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

17. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.6, WA 2.8, der urbanen Gebiete MU 1, MU 2, dem Kerngebiet MK, der Fläche für den Gemeinbedarf „Gedenkstätte", der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugendzentrum", der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Sporthalle", der Fläche für den Gemeinbedarf „Sportanlage", der Fläche für den Gemeinbedarf „Umweltbildung" und der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita (2)" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

18. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, und von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten um bis zu 55 % überschritten werden, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.6, WA 2.7, WA 2.8 jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.

19. Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 2.5, WA 2.9, WA 2.10, WA 2.11, WA 2.12 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, um bis zu 65 % überschritten werden, in den allgemeinen Wohngebiet WA 2.9 jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.

20. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck des Flächen für den Gemeinbedarf „Kita (1)" und „Jugendzentrum" dienen und ihrer jeweiligen Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.

21. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Flächen für den Gemeinbedarf „Gedenkstätte", „Schule/Sporthalle", „Sportanlage", „Umweltbildung" und „Kita (2)" dienen und ihrer jeweiligen Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

22. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 1.9, WA 1.10, WA 1.11, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5, WA 2.6, WA 2.7, WA 2.8, WA 2.9, WA 2.10, WA 2.11, WA 2.12, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 2.15, WA 2.16, WA 2.17, WA 2.18, WA 2.19, WA 2.20, WA 2.21, WA 2.22, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 3.5, WA 3.6, WA 3.7, WA 3.8, WA 3.9, WA 3.10, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 3.14, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 4.4, WA 4.5, WA 4.6, WA 4.7, WA 4.8, WA 4.9 darf Kerngebiet MK, der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule / Sporthalle" und der Fläche für Abwasserbeseitigung „Abwasserpumpwerk" wird als Höhenbezugspunkt die jeweils festgesetzte maximal zulässige Oberkante Gebäude die nächstliegend angrenzende Erschließungsfläche (Straßenverkehrsfläche oder Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.

23. In den allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Photovoltaikanlagen, Technikeinhausungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt sind. Dachaufbauten, die niedriger sind als 0,5 m, müssen nicht zurückgesetzt von der Außenkante der Dachfläche errichtet werden.

24. Im Kerngebiet MK und den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Photovoltaikanlagen, Technikeinhausungen) bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,5 m von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt sind. Dachaufbauten, die niedriger sind als 0,5 m, müssen nicht zurückgesetzt von der Außenkante der Dachfläche errichtet werden.

25. In der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Sporthalle" sind Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Photovoltaikanlagen, Technikeinhausungen) bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Dachaufbauten, die niedriger sind als 0,5 m, müssen nicht zurückgesetzt von der Baugrenze errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

26. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Flächen für den Gemeinbedarf „Gedenkstätte", „Jugendzentrum", „Schule/Sporthalle", „Sportanlage", „Umweltbildung", „Kita (1)" und „Kita (2)" dienen und ihrer jeweiligen Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

27. In den allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, zur Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zur Begrenzung von öffentlichen Grünflächen und von Waldflächen, unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 71, Tiefgaragen und oberirdische Garagenzufahrten, Stellplätze und Garagen innerhalb WA 1.7, WA 1.8, WA 1.10, WA 2.4, WA 3.5, WA 3.6, WA 3.8, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 4.4 und WA 4.6 sind Stellplätze im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung auf den Flächen nach Satz 1 ausnahmsweise zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.7, WA 1.8, WA 1.10, WA 2.4, WA 3.5, WA 3.6, WA 3.8, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 4.4 und WA 4.6 ist nichtstehen ein Stellplatz je angefangene 165 m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig.

Bauweise

28. Im WA 2.16, WA 2.17 und WA 2.18 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

29. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.11, WA 2.4, WA 2.21, WA 3.5, WA 3.8, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 4.4 und WA 4.6 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a2 werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen errichtet.

Geförderter Wohnungsbau

30. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.2, WA 2.7, WA 3.4 und WA 4.3, auf der Fläche A1-B1-C1-D1-E1-F1-A1 im allgemeinen Wohngebiet WA 2.12 sowie auf der Fläche A1-B1-C1-D1-A1 im allgemeinen Wohngebiet WA 4.5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden konnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

Grünfestsetzungen

31. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und in den urbanen Gebieten Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenanteile von Asphaltmischungen oder Betonierungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Zufahrten von Tiefgaragen.

32. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 1.9, WA 1.10, WA 1.11, WA 3.10, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13 und WA 3.14 ist pro angefangener 400 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu ersetzen und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Allgemeine Bäume". Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Festgesetzte ebenerdige Sammelstellplatzanlagen, Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zählen in der Berechnung der Baugrundstücksfläche nach Satz 1 nicht mit.

33. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5, WA 2.6, WA 2.7, WA 2.8, WA 2.9, WA 2.10, WA 2.11, WA 2.12, WA 2.13, WA 2.14, WA 2.15, WA 2.16, WA 2.17, WA 2.18, WA 2.19, WA 2.20, WA 2.21, WA 2.22, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 3.5, WA 3.6, WA 3.7, WA 3.8, WA 3.9, WA 3.10, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 4.4, WA 4.5, WA 4.6, WA 4.7, WA 4.8, WA 4.9 ist pro angefangener 400 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu ersetzen und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Allgemeine Bäume". Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Festgesetzte ebenerdige Sammelstellplatzanlagen, Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zählen in der Berechnung der Baugrundstücksfläche nach Satz 1 nicht mit.

34. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Allgemeine Bäume". Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zählen in der Berechnung der Baugrundstücksfläche nach Satz 1 nicht mit.

35. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Bezeichnungen „Stadtplatz", „Quartiersplatz 1", „Quartiersplatz 2", „Quartiersplatz 3", „Quartiersplatz 4", „Quartiersplatz 5" ist pro angefangener 500 m² Platzfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Bäume Stadtplatze". Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

36. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.11, WA 2.16, WA 2.17, WA 2.18, WA 2.21, WA 3.12, WA 3.13 sind ebenerdige Sammelstellplatzflächen durch Flächen, die zu begrünen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Allgemeine Bäume". Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

37. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung C ist zur Entwicklung eines Gehölzsaumes unter Einbezug des vorhandenen Bestandes eine angefangene 6 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch der Qualität 80-100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Gehölzsaum". Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

38. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung D ist zur Entwicklung einer dichten Hecke unter Einbezug des vorhandenen Bestandes je angefangene 1 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch der Qualität 80-100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Feldhecke". Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Feldhecke".

39. Auf den Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen F ist eine Wiese im Wechsel mit Gehölzzonen zu entwickeln. Dafür ist je angefangene 1 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch der Qualität 80-100 cm und je angefangene 100 m² Pflanzbindungsfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Halbofene Landschaft".

40. Auf den Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen G ist unter Einbezug des vorhandenen Bestandes eine Gehölzstreifen zu entwickeln. Dafür ist erglanzend je angefangene 4 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch der Qualität 80-100 cm und je laufende 10 m der Länge der Pflanzbindungsfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Feldhecke".

41. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung H sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Feldhecke".

42. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung I sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

43. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung J sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „halbofene Landschaft".

44. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung mit der Bezeichnung K sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

47. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.9 und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita (1)" sind die Dachflächen zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen gilt nicht für Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO. Für die Dachflächen von Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze gilt die Textliche Festsetzung Nr. 51.

48. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 1.9, WA 1.10, WA 1.11, WA 3.10, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13 und WA 3.14 ist pro angefangener 400 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der beigefügten Pflanzliste „Allgemeine Bäume". Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Festgesetzte ebenerdige Sammelstellplatzanlagen, Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zählen in der Berechnung der Baugrundstücksfläche nach Satz 1 nicht mit.

49. In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2, im Kerngebiet MK, in den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule / Sportanlage", „Sportanlage" und „Umweltbildung" sind die Dachflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die begrünten Dachflächen sind als Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Speichervolumen von mindestens 30 l Wasser je m² Dachfläche auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen gilt nicht für Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO. Für die Dachflächen von Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze gilt die Textliche Festsetzung Nr. 51.

50. Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen von Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

52. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Satz 1 und 2 gelten auch, wenn unter diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen.

53. Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.7, WA 1.8, WA 1.9, WA 1.10, WA 1.11, WA 2.4, WA 2.16, WA 2.17, WA 2.18, WA 2.21, WA 3.5, WA 3.6, WA 3.8, WA 3.11, WA 3.12, WA 3.13, WA 4.4, WA 4.6 und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita (1)" anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern.

Immissionsschutz

54. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf der Fläche für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes südlich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita (2)" ein durchgehendes Lärmschutzbauwerk (z.B. Lärmschutzwall, Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,9 m über NHN zu errichten. Die geweilte Konstruktion muss eine Schalldämmung DL_R