07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Teilgebiete WA1 - WA 11
- SO — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
  - Zweckbestimmung: SO - Quartiersgarage (Parkhaus)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- o — offenen Bauweise
- ED — nur Doppelhäuser / Einzelhäuser zulässig
- HD — nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten/Kindertagesstätte

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich für Fußgänger / Fahrräder / Auflangstronomie / Feuerwehr Anlieger / Ver- und Entsorgungsträger
- Einfahrtsbereich
- Geh- und Radwege in Wohngebieten (öffentlich)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Abfall
- Notwasserweg (Freihalzone für Wasserabfluss bei Starkregen - Rinne)
- Rinne 3,00 m (Bereich zur Sammlung von Regenwasser)
- Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung
- Überlagernde Festsetzung: Private Grünfläche und Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung
- Überlagernde Festsetzung: Sondergebiet (Quartiersgarage) und Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung
- Überlagernde Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet (Stellplatzanlage) und Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserversickerung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- GRZ 0,8 — Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Bolzplatz
- GRZ 0,1 — Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: ÖG 1 = Grünverbindung, Parkanlage, Retentionsfläche
- Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen
- GRZ 0,8 — Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken (min. 1 m breit)
- Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)
- Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum (Allee - Schlutuper Straße)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Verkehrungen für den passiven Schallschutz gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Isophone - Linie Verkehr 45 dB(A) nachts - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 16.1
- Bereich für Lärmschutzvorkehrungen (Gewerbelärm) an Gebäuden - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 16.2 u. 16.3
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St / GSt — Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- GMü — Gemeinschafts-Müllentsorgungsanlage - siehe hierzu textliche Festetzung Nr. 4.1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
- Mit Geh-(G), Fahr- (F) und / oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- G-F-L — Geh-, Fahr-und/oder Leitungsrechte - siehe hierzu textliche Festetzung Nr. 13.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Geschützter Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld" gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz
- Allee (geschützter Teil) gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz
- Fresnelzone der Richtfunkverbindungen - siehe hierzu Hinweis F

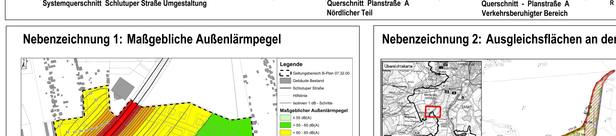
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Arkade
- Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
- 14.00 — Bemaßung - Angaben in Meter
- 33 — Nummerierung Baufelder
- POLLER — Absperrpoller/ Kipp-Pfosten
- HBP — Höhenbezugspunkt
- künftig entfallende Einzelbäume
- künftig entfallender Bereich aus dem geschützten Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"

IV. PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 15/1 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bäume - Bestand

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 200 (Darstellungen ohne Normcharakter)

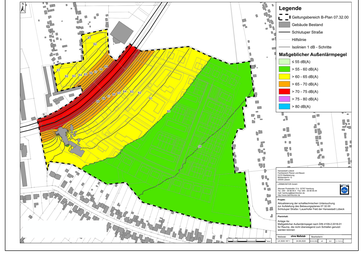


Systemquerschnitt Schlutuper Straße Umgestaltung

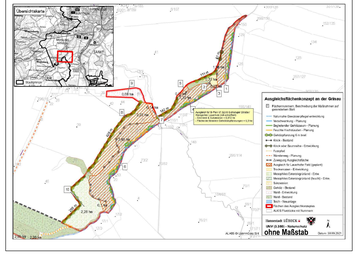
Querschnitt Planstraße A Nördlicher Teil

Querschnitt - Planstraße A Verkehrsberuhigter Bereich

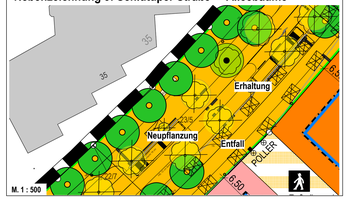
Nebenzeichnung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel



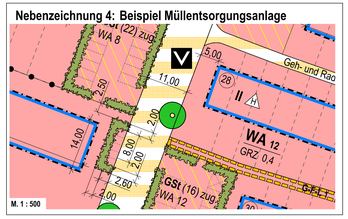
Nebenzeichnung 2: Ausgleichsflächen an der Grinau



Nebenzeichnung 3: Schlutuper Straße - Alleebäume



Nebenzeichnung 4: Beispiel Müllentsorgungsanlage



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-10 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-4, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13, WA-14 und WA-15 sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 sind Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Im sonstigen Sondergebiet wird die Nutzung Parkhaus festgesetzt, zulässig sind Park- und Stellplätze, Lagertäume für das ausschließlich dem Quartier zugeordnete Postdepot sowie mit der Nutzung verbundene Verwaltungs-, Büro- und Technikräume.

1.6 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen" sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

1.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist eine Kindertagesstätte sowie ausnahmsweise untergeordnet Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

1.8 In den öffentlichen Grünanlage mit der Bezeichnung ÖG 1 sind auch Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-15 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/ Kindertagesstätte sowie des Sondergebiets Quartiersgarage ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschoss gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Im Sondergebiet Quartiersgarage darf die Fußbodenoberkante ausnahmsweise bis zu 50cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 darf die GRZ für Grundstücke ohne Grenzabstand (Mittelhausotypen) bis 0,5 betragen. Die Breite der einzelnen Reihenhäuser muss mindestens 6,0m betragen. (§9 (2) BauNVO)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nichtvollgeschosse als Staffelgeschosse oberhalb des obersten zulässigen Geschosses nur auf den folgenden Bauflächen zulässig:
Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen an der Gebäudelängsseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssenan den Gebäudelängsseiten um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
In den allgemeinen Wohngebieten WA-8, WA-9 und WA-10 ist oberhalb der Gebäude-(teile) deren Geschosshöhe auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-7 und WA-11 ist oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
Auf allen anderen Bauflächen sind Nichtvollgeschosse unzulässig.
(§ 18 BauNVO)

2.4 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 20,0 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5 sowie WA-8, WA-9 und WA-10 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen bis zur untergeordneten Gebäudetiefe wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-10, WA, 12, WA-13 und WA-14 sind Müllstellplätzen außerhalb der für Müllsammelplätze festgesetzten Flächen unzulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist innerhalb der privaten Einkaufsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 ist innerhalb der privaten Einkaufsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11 und WA-15 sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte/ Reihenhaus zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4 sowie WA-5 sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Sie sind nur innerhalb der Quartiersgarage zulässig.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Stellplätze nur innerhalb der zugeordneten Sammelstellplatzanlage zulässig.

6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist maximal ein Stellplatz je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück zulässig.

6.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage dürfen nur Stellplätze und Parkplätze untergebracht werden, die im Zusammenhang mit den im gesamten Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen stehen. Ausnahmsweise können Stellplätze für die Nutzer der Grundstücke Schlutuper Straße 35 und 37 zur Verfügung gestellt werden.

7. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA- 2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

8. Anzahl von PKW- und Fahrradbestellplätzen

8.1 Der Stellplatznachweis für PKW's erfolgt gemäß folgender Vorgaben:

Gebäude	Anzahl Stellplätze
Einfamilienhäuser	
Doppelhaus /Reihenhaus	1 St
Mehrfamilienhäuser	
unter 50 m² Wohnfläche	0,5 St
bis < 80 m² Wohnfläche	0,7 St
> / = 80 m² Wohnfläche	1 St

(Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

8.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude	Anzahl Stellplätze
Einfamilienhäuser	
Doppelhaus /Reihenhaus	kein Nachweis erforderlich
Mehrfamilienhäuser	
1-2 Zimmer je WE	1 St
3-4 Zimmer je WE	2 St
ab 5 Zimmer je WE	3 St

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

8.3 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, ebenenerig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne errichtbar, mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließbar nur mit zeitweiser Verstärkung). Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Rigolen zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-7 und WA-11 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Mulden und/oder Rigolen zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA, 13, WA-14 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Mulden und/oder Rigolen zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.4 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-6 und WA-15 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und in einer Mulde im Grünstreifen im Osten des Grundstückes zurückzuhalten bzw. zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.5 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung Quartiersgarage ist das auf Dachflächen, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu sammeln und in einer Mulde im Grünstreifen nördlich des Grundstückes zurückzuhalten bzw. zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das zehnjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.6 Das auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Retentionsfaltelfeldern und Rinnen aufzufangen, der mittigen Grünfläche zu zuführen und in Mulden zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das zehnjährige Regenereignis heranzuziehen.

9.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA 2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-11, WA-12, WA-13 und der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/ Kindertagesstätte sind die Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser als Retentionsflächen auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen.

9.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA-5, WA-6, WA-10, WA-14, WA-15 und im Sondergebiet Quartiersgarage sind die Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser als Retentionsflächen auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,2 betragen.

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

10.1 Die in der Planzeichnung als Notwasserweg festgesetzten Flächen sind dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

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

11.1 Insgesamt 91.720 m² der Ausgleichsfläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck mit dem Entwicklungsziel: mesophiles Extensivgrünland, Sukzession und Gehölz in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 4, Flurstück 10, 44/11 und 79 ltw. und Flur 5, Flurstücke 8/1, 41 und 45 ltw. werden dem geplanten Wohnquartier insgesamt zugeordnet. (Siehe Nebenzeichnung 2)

11.2 Oberirdische Park- und Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Belebtzugunen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

11.3 Zur Aufnahme von Regenwasser, zur Begrünung und Gliederung sind innerhalb der Vorhaltefläche auf 50 m Länge mind. ein Retentionsstreifeet vorzusehen. Die Tiefbeete sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist.

12. Maßnahmen zum Artenschutz

12.1 Anbringen von insgesamt 15 Nischenbrüterkästen als Niststein an den Fassaden innerhalb folgender Gebiete:
5 Nischenbrüterkästen im Sondergebiet Quartiersgarage,
2 Nischenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-1,
3 Nischenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-3,
3 Nischenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-4,
2 Nischenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-5.

12.2 Anbringen von insgesamt 15 Höhlenbrüterkästen für Brutvögel innerhalb folgender Gebiete:
5 Höhlenbrüterkästen im Sondergebiet Quartiersgarage,
2 Höhlenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-1,
3 Höhlenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-3,
3 Höhlenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-4,
2 Höhlenbrüterkästen innerhalb des Wohngebietes WA-5.

12.3 Amphibiengerechte Gestaltung der mittigen Grünfläche mit der Bezeichnung ÖG-1 sowie der Grünfläche südlich des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils
Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.

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

13.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL ist mit einem Gehrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

14.1 Anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen können auch überdachte Gemeinschaftsstellplätze als Carports errichtet werden. Dies betrifft jeweils nur die gesamte Anlage.

14.2 Die Flächen G-Abfall sind Gemeinschaftsstellflächen nur für unterirdische Abfall- und Wertstoffbehälter. Außerhalb dieser Fläche sind in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter unzulässig.

15. Energieversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)

15.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachflächen der Gebäude mindestens zu 60% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen davon sind erheblich beschattete Dachflächen durch festgesetzte Pflanzbindungen und Bäume.

16. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bereiches zwischen der Schlutuper Straße und der in der Planzeichnung dargestellten Isophone-Linie mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags / und 45 dB(A) nachts den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wo dies durch die Gebäudestruktur nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten.
Für Außenhaltsräume sowie Wohn-und Schlafräume, die nicht an einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden sind folgende bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle zu treffen:
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
Schallräume deren Außenbauteile mit einer Luftschalldämmung ausgestattet werden müssen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige Luftaustausch nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, gewyrdten Weise sichergestellt werden kann.
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

16.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-4 und WA-5 ist an den gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen des Richtwertes der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass dort keine Schlafräume angeordnet werden. Schlafräume sind somit nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Solle eine Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich sein, sind ausnahmsweise zur Sicherung des Schutzanspruches vergleste Vorbauten vor den Fenstern der Schlafräume auszubilden.

16.3 Die Außenfassaden innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung Quartiersgarage sind aus Schallschutzgründen zu den südlich und westlich gelegenen Wohngebäuden mit einer mindestens zu 60 % geschlossenen flächigen Verkleidung zu versehen. Außerdem ist das Gebäude der Quartiersgarage zu überdachen.

17. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

17.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9 und WA-10 ist je angefangene 400 m² Gartenfläche (zu Grunde zu legen ist die Grundstücksfläche abzüglich der zulässigen Bebauung) ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Speierlinge).

17.2 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an der Schlutuper Straße mindesten 16 Alleebäume (Tilia Cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

17.3 Im Straßenraum der geplanten Ringstraße sind mindestens 17 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

17.4 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger, Radfahrer, Auflangstronomie - Platz östlich der St. Philippus Kirche - sind mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

17.5 An der nördlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA-6 und WA-15 ist eine min. 1,20 m hohe Hecke aus heimischen Laubhölzern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

17.6 Die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sind von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Hecke - bezogen auf die gesamte Länge und alle Unterbrechungen zusammen berücksichtigt - auf maximal 4 m Länge unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

17.7 Die Müllsammelplätze sind an mind. 3 Seiten von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubhölzern einzufassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

17.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, WA-7, WA-8, WA-9, WA-11, WA-12, WA-13 und der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/ Kindertagesstätte sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einem künstlichen Bauraum für Regenwasser zu versehen und intensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen, abgesehen werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

17.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA- 5, WA 6 WA-10, WA-14, WA-15 und im Sondergebiet Quartiersgarage sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einem künstlichen Bauraum für Regenwasser zu versehen und intensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,2 betragen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen, abgesehen werden. (§ 9 (1) Nr. 25