Planzeichenerklärung und Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- MI — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- A — Ausschluss von Vorhaben der Tierhaltungsschau gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO i.V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- E — Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- a1 / a2 — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

- Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Gemeinschaftshaus — Garagengebäude als Sammelgarage

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Quartiersplatz — Quartiersplatz
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegleitender Grünstreifen / Versickerungsfläche im Bestandteil der Straßenverkehrsfläche (Standort variabel)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Transformatorenstation)
- Anfall
- HW — Holzwerk

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung unterirdisch, Bestand
- Leitung unterirdisch, Planung
- Leitung unterirdisch, Abbruch
- Schacht/ Telekom

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Quartiersplatz — Quartiersplatz
- Grünanlage — Grünanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

- Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Versickerungsmulde

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- Sicherung von Sträuchern (Siehe textliche Festsetzung i. 11.1)
- Sicherung von Einzelbäumen (Siehe textliche Festsetzung i. 11.2)
- Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen (Siehe textliche Festsetzung i. 11.3)
- Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen (Siehe textliche Festsetzung i. 11.4)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Umgrenzung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen
- GrI / GrZ — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
- MG — Müllcontainer
- St — Stellplätze
- Tg — Tiergarage
- Fa — Fahrradabstellplätze
- GGa-SG — Gemeinschaftsgaragen / Sammelgaragen

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LSW — Lärmschutzwände
- LSW-LW — Mindesthöhe der Lärmschutzanlage (Zahl als Beispiel)
- GR 0 / GR 5 — Grenze zwischen Lärmpegelbereichen für den ungünstigsten Lastfall: Karlsruher Straße 100 km/h, freie Schallausbreitung nachts, Immissionshöhe 4.OG (siehe textliche Festsetzungen i. 13.4) (Wert als Beispiel)

Nutzungstabelle

Baufeldbezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	Dachform	Sammelgaragen zulässig
Baufeld B1.1	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B1.2	WA1	a2	0,40	1,20	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B2.1	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	-
Baufeld B2.2	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	-
Baufeld B3.1	WA1	a/1	0,40	1,00	II - IV	FD	-
Baufeld B3.2	WA1	a/1	0,40	1,00	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B3.3	WA1	a/1	0,40	1,40	VII eG	FD	GGa-SG
Baufeld B4.1	WA1	a/1	0,40	1,00	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B4.2	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld N1.1	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld N1.2	WA2	a/1	0,50	2,00	IV	FD	GGa-SG
Baufeld N2.1	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	-
Baufeld N2.2	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	-
Baufeld N3	WA1	a/1	0,40	1,20	II - IV	FD	GGa-SG
Baufeld N4	WA1	a/1	0,60	1,20	II - IV	FD	-
Baufeld Schule + Kita	FI. f. Gemeinbedarf	a/1	-	-	II - IV	FD	-
Sammelgaragenbaufelde	Garagengebäude	a/1	-	-	IV	FD	GGa-SG

Plangrundlage: Stadt Darmstadt, Stand: November 2019

Planzeichenerklärung und Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Freiflächenkennung (Zahl als Beispiel)
- Anpflanzen von Bäumen (Siehe textliche Festsetzung i. 15.1)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbaum (Siehe textliche Festsetzung i. 15.2)
- Wallbaumformen (Siehe textliche Festsetzung i. 15.3)
- Eichen-Kiefern-Mischhain (Siehe textliche Festsetzung i. 15.4)
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- B1 — Benennung Baufeld (Zahl als Beispiel)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder
- Orthogonale Zuwegungen über öffentliches Grün maximal 3 Feuerwehraufstellflächen zulässig
- FD — Flachdach
- oS — Ohne Staffelgeschoss

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bauverbotszone (Autobahn)
- Baubeschränkte Zone (Autobahn)
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Lindenallee

Hinweise und Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter

- Erhaltenswerte Bäume
- Sandmagerrasen (Bestandsfläche)
- Vorkommen von Zauneidechsen
- Möglicher Fuß- und Radweg
- Standort Kita in Baufeld N4

Diese Ausfertigung (Planteil 1/2) stimmt mit dem am Satzung beschlossenen Plan überein. Ausgefertigt: Darmstadt, den 04.12.2019.
Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt
Dr. Daniel Wenzel
Die Dezernentin

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Bebauungsplan S 25.1
- Lincoln-Siedlung -
zur Änderung
des Bebauungsplanes S 25
- Lincoln-Siedlung -
mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Planteil 1/2

Der Planteil 1/2 ist nur in Verbindung mit Planteil 2/2 gültig.

0 10 20 40 60 100 m

September 2019 — M 1:1000

2109_1.dwt vom 04.12.2019

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

1. **Festsetzungen nach den Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Für die gekennzeichneten Bereiche (WA 1.1 - 1.7) wird ausgeschlossen das Baufeld N1.2, und es gilt Allgemeine Wohngebiet WA 1 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und 6 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 BauNVO:
- Verkaufsstellen (außer an Stätten der Leistung),
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung).

In der durch Planzeichen (Planteil 1) gekennzeichneten Fläche (Planteil 1) sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

2. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Einrichtungen und Anlagen:
- Schule,
- Kindertagesstätte,
- sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen.

3. **Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Garagengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Auf den als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Garagengebäude" festgesetzten Flächen sind Garagengebäude zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 5.2 und 5.3 verwiesen.

4. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

4.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine „fingierte/gedachte" Baufeldbegrenzung (siehe Festsetzungen und / oder zeichnerischen Bestand) begrenzt wird.

4.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung (Planteil 1) als Höchstgrenze für die Baufelder festgesetzt.

4.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 und 5 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Die zulässige Grundfläche folgender Baufelder darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 vom Hundert überschritten werden:

Baufeldbezeichnung	GRZ 1	GRZ 2
Baufeld N1.1	0,60	
Baufeld N3	0,80	
Baufeld B1.1/B1.2	0,80	
Baufeld B3.2	0,80	

Für die Baufelder 1 - darf die zulässige Grundfläche nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für die unteren Baufelder darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

4.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungstabelle der Planzeichnung (Planteil 1) als Höchstgrenze festgesetzt.

4.3.1 Ausnahmsweise Überschreitung GFZ (§ 20 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauGB) und (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Eine ausnahmsweise Geschossflächenzahl (GFZ) kann als Ausnahme überschritten werden, soweit die zulässige verwertbare Geschossfläche (§ 2 i. 4.5.2) nicht überschritten wird.

Die Überschreitung der definierten Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist dann möglich, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sich günstig auf die Umwelt auswirken.

Es wird auf die Festsetzung i. 4.5.2 „Definition der verwertbaren Geschossfläche" verwiesen.

4.3.2 Definition der verwertbaren Geschossfläche

Die verwertbare Geschossfläche entspricht der Summe der aufgrund der festgesetzten GFZ zulässigen Geschossflächen in Vollgeschossen und den zulässigen Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschossen) abzüglich der Flächen, die nach der Landesbauordnung Hessen (HBO) nicht angerechnet werden müssen.

Die Geschosshöhen in Vollgeschossen werden dabei gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauNVO mit 3,5 m angesetzt. Die Geschosshöhen in Nichtvollgeschossen werden maximal zulässige Geschossflächen in Vollgeschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der hessischen Bauordnung (HBO) sind, wird sich nach § 2 Abs. 4 HBO.

4.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Nutzungstabelle in Planteil 1 festgesetzt.

Innerhalb des Baufeldes B3.3 ist ebenfalls die max. zulässige Vollgeschossen kein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

4.5 Höhe baulicher Anlagen

4.5.1 Anwohnen von Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zu der für die Errichtung der Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächen, die für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Spielplätze, Tiergehege sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind. Verbindungsstücke für den Fahrzeugverkehr sind dem Sammelgaragenbaufeld zuzurechnen. Es wird auf die Festsetzungen zur Stellplatzsatzung verwiesen.

5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

5.1 Abweichende Bauweise „a1" (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In allen Baufeldern (Planteil 1), ausgenommen des Baufeldes B1.2 (vgl. i. 5.2) sind die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf jedoch 50,0 m überschreiten.

5.2 Abweichende Bauweise „a2" (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baufeld B1.2 sind die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB zulässig; die Gebäudelänge darf jedoch 50,0 m nicht überschreiten.

6. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

6.1 **Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Planteil 1) durch Baugrenzen definiert.

6.2 **Überschreitung der Baugrenzen**

Eine Überschreitung der in der Planfassung (Planteil 1) festgesetzten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachüberstände, Windschutz, Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Vordächer, Erker, Wintergärten, Rampen, Treppenanlagen, Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Kellertreppen, Lichtschächte, Rampen und Treppen zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 5.3 „Nebenanlagen" verwiesen.

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

Nicht zulässig sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
- Nebenanlagen (außer an der Stätte der Leistung).

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO:
- Garagen und Stellplätze (außer an der Stätte der Leistung),
- Nebenanlagen (außer an der Stätte der Leistung).

Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

7. **Flächen für Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

7.1 **Stellplätze und Tiefgaragen**

Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen, Gruppen von Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen sowie Gemeinschaftsgaragen (Garagengebäude) festgesetzten Flächen zulässig, wenn der Standort ein Befahrenwerksrecht ist. Die Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen ist nicht begrenzt.

Es wird auf Bild B1.2 und die nach der „Einarbeitungs- und Verschiebelagung Lincoln-Siedlung" (Stadtplanungsamt Darmstadt) ermittelten Stellplatzzahlen verwiesen. Ausschließlich Stellplätze, die innerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Planteil 1) zulässig.

Unterirdische Stellplätze und unterirdische Garagenanlagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der mit „GGa-SG" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 5.2 „Garagengebäude" und die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

Treppenhäuser von Tiefgaragen sind innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig.

8. **Sammelgaragen / Gemeinschaftsanlagen/ Garagengebäude**

Sammelgaragen sind Garagengebäude, Gruppen von Einzelgaragen und Gemeinschaftsanlagen (Garagengebäude) mit mehr als 10 Garagenplätzen (Tiefgaragen), in denen Garagenplätze auch gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden.

Die Anzahl der Stellplätze in Sammelgaragen ist nicht begrenzt. Es wird auf die Festsetzungen und Verschiebelagung Lincoln-Siedlung" zu beachten.

Sammelgaragen sind nur innerhalb der mit „GGa-SG" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 5.2 „Garagengebäude" verwiesen.

8.1 Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen

Die Sammelgaragen gemäß § 9 sind ausschließlich den Baufeldern im Nutzungsgebiet, dessen Bebauungsplans zugeordnet.

8.2 Ein- und Ausfahrten

Durch Planeinschnitt wird Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Es wird auf Bild B1.2 und die Festsetzungen zur ohne Ein-/Ausfahrt zur Heidelberger Straße verwiesen.

9. **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

9.1 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

Als Fuß- und Radweg sind die gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) vorgesehen.

Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

9.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz**

Als Quartiersplatz sind die gekennzeichneten Flächen besonderer Zweckbestimmung (Planteil 1) sind als Quartiersplatz vorgesehen. Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

10. **Private und Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

10.1 **Private Grünflächen**

Innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche ist die Herstellung von Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind auch innerhalb der Sichtdreiecke zulässig.

Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 12.1 „Einfriedungen" verwiesen.

10.2 **Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind zulässig:
- Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,
- Aufenthaltsbereiche und –flächen,
- Fuß- und Radwege.

Bei der Neuanlage von Wiesen,Rasenflächen sind Einsaatgemische nur mit einheimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 11.5 „Einsaatgemische" verwiesen.

11. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB und Nr. 16 BauGB)**

11.1 **Maßnahmenfläche „A" – Sicherung von Sandmagerrasen**

Für die mit „A" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Flächen sind von Bebauung und Befestigung freizuhalten. Eine Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig. Eine Beweidung ist zulässig, wenn geringe Nährstoffgehalte vorliegen und es entfernen.

Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auch die Aufstellen von Bauzäunen zu sichern.

11.2 **Maßnahmenfläche „B" – Entwicklung von Sandmagerrasen**

Für die mit „B" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Flächen sind von Bebauung und Befestigung freizuhalten. Eine Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig. Eine Beweidung ist zulässig, wenn geringe Nährstoffgehalte vorliegen und es entfernen.

Der Flächen sind zur Begrünung des Bodens zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig. Eine Beweidung ist zulässig, wenn geringe Nährstoffgehalte vorliegen und es entfernen.

Das Ausbringen von Dünger, Bodenverbesserungsmitteln oder Oberboden ist nicht zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 11.5 „Einsaatgemische" verwiesen. Eine Beweidung ist zulässig, die zur Entwicklung von Sandmagerrasen, sie keine nährstoffarmen Verhältnisse.

Ein Eingriff in die Flächen ist zur bei Neuanlagen und gleichwertigen Ausgleich einzelner Gehölzen zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 11.2 „Maßnahmenfläche „B" – Entwicklung von Sandmagerrasen" verwiesen.

11.3 **Maßnahmenfläche „C" – Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen**

Für die mit „C" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Flächen sind von Bebauung und Befestigung freizuhalten. Eine Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig. Eine Beweidung ist zulässig, wenn geringe Nährstoffgehalte vorliegen und es entfernen.

Innerhalb dieser Flächen sind versteckte oder sonnenexponierte Flächen nicht zulässig.

Diese Flächen sind gärtnerisch als zu gestalten zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Ausbringen von Dünger, Bodenverbesserungsmaterialien oder Oberboden ist in diesen Flächen nicht zulässig.

Es wird auf die Festsetzungen i. 11.4 „Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen" verwiesen.

11.4 **Maßnahme „D" – Sonstige Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen**

In den mit „D" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) sind insgesamt auf einer Fläche von mindestens 50 m² Brutmöglichkeiten und Hibernakeln für Zauneidechsenhabitate herzustellen.

11.5 **Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse**

Es ist ein Planungsbüro beauftragt, das geeignet vorkommenden Brutvogelarten Hausbrüter und Wechselhalter sind je 30 Nist-Gelegenheiten für Meisen, Sperlingsvögel, Halbhöhlenbrüter und Nischenbrüter sowie 5 Nistkästen oder Nistkästen für den Hausrotschwanz, Kunstnester für die Mehlschwalbe.

Für die in Planzeichen potenziellen Brutvogelarten Turmfalke und Mauersegler sind an den Gebäuden in Baufeld B1.2 und B3.2 Nistkästen für geeignete Schnuk an den 3. Obergeschoss herstellbar zu installieren.

Jeweils einen Nistkasten für den Turmfalken und jeweils mindestens 10 Nistkästen / Nischen für Mauersegler.

Um eine erhöhte Insektenzug von Maueraugen zu erreichen, sind zu Beginn der Brutsaison die gesetzig brütenden Tiere mit mit speichernder Klangattrappen anzulocken.

Für die in Planzeichen bezeichnet oder potenziell vorkommenden Fledermausarten sind je 30 Nist-Gelegenheiten für Fledermäuse mindestens drei Quartiermöglichkeiten zu installieren. Es sind Fledermauskästen anzubringen, die für Fledermäuse geeignet sind. Es sind mindestens 5 Fledermauskästen in mindestens 5,0 m Höhe über Boden anzubringen werden.

11.6 **Einarbeitung der Begrünen**

Eine Überschreitung der in der Planfassung (Planteil 1) festgesetzten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachüberstände, Windschutz, Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Vordächer, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Vordächer, Erker, Wintergärten, Rampen, Treppenanlagen, Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Kellertreppen, Lichtschächte, Rampen und Treppen zulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 5.3 „Nebenanlagen" verwiesen.

11.7 **Oberflächenbefestigung**

Für die Freiflächenbefestigung sind aus Gründen des Arbeitsschutzes maisenfreundliche Leitlinien einzuhalten.

11.8 **Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind private Stellplätze sind, sowie wasserundurchlässige, unwirtschaftliche und grundsätzlich befestigte Anlagen nicht einschließlich Terrassenüberdachungen sind unzulässig.

11.9 **Niederschlagswasserversickerung auf Baugrundstücken**

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist, soweit wasserwirtschaftliche und wasserschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.

Es wird auf die Satzung auf Satzung mit Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser verwiesen.

11.10 **Einbauverbot der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Verwendung von Kupfer, Zink oder Bleimaterialien als Dachrinnenmaterialien ist, soweit eine Verwendung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die der Verwendung von Niederschlagswasser als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche), in denen eine Verwendung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sowie Anlagen, die in Zusammenhang mit einer über diese Flächen hinaus bestehenden Nutzung stehen.

Es wird auf die straßenbegleitenden Versickerungsgräben Grün anlieg wie als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Versickerungsmulden als nr. 1.4, 5.4 und Straßen, Zuwege und Baumpflanzungen unterbrochen werden.

Die Flächen der straßenbegleitenden Versickerungsgräben dürfen anlieg der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsflächen nur als nr. 1.5 durch Einfahrten, Zuwege und Baumpflanzungen unterbrochen werden.

12. **Gem. und Festsetzung B 64 (§ 9 Abs. 4 bis 20 BauGB)**

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) als Gehrecht „Gr 1" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Es wird auf die Festsetzungen i. 12.1 „Gehrecht" verwiesen.

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) als Gehrecht „Gr 2" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12.1 Gehrecht

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) mit „Gr" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Gehrechte sind innerhalb der Flächen besonderer Zweckbestimmung (Planteil 1) und gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

12.2 Flächen für Gem. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) mit „GFR" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

12.3 Leitungsrechte

Auf der in der Planzeichnung (Planteil 1) mit LR1 gekennzeichneten Fläche ist die durch Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Flächen ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 12.1 „Gehrecht" verwiesen.

Auf der in der Planzeichnung (Planteil 1) mit LR2 gekennzeichneten Fläche ist die durch Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Flächen ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Es wird auf die Festsetzungen i. 12.1 „Gehrecht" verwiesen.

Treppenhäuser von Tiefgaragen sind innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig.

13. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

13.1 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg**

Als Baufeld sind eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine „fingierte/gedachte" Baufeldbegrenzung (siehe Festsetzungen und / oder zeichnerischen Bestand) begrenzt wird.

13.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz**

Als Quartiersplatz sind die gekennzeichneten Flächen besonderer Zweckbestimmung (Planteil 1) sind als Quartiersplatz vorgesehen. Es wird auf die Festsetzung i. 4.1 „Definition Baufeld" verwiesen.

13.3 **Immissionsschutz – Hotzwerk**

In den nachgenannten Wohnungseinheiten im Einschlussgebäuden der betreffenden Anlagen sind die festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und die entsprechenden Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für Versorgungsanlagen und die Flächen für