



Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus nicht abtrende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11 sind gemäß § 4 BauNVO darüber hinaus folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungswesens.

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Grundflächenzahl (GRZ)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 9 und WA 10 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 11 und WA 12 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

- Die Flächen von Tiefgaragen sind nicht in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einzurechnen, soweit die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit einer Substratbedeckung von mindestens 0,5 m versehen sind und es sich nicht um Zu- und Ausfahrten, Wege sowie Terrassen oder andere versiegelte Flächen handelt.

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

- In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Gebäude folgende Höhen nicht überschreiten:
Oberkante Fertigfußboden OKFF EG (Sockel), Gebäudehöhe GH, Traufhöhe TH, Firsthöhe FH

	OKFF EG	GH	TH	FH
WA 1	0,6 m	6,5 m		
WA 2	0,6 m		4,0 m	9,0 m
WA 3	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 4	0,6 m	13,5 m		
WA 5	0,6 m		6,5 m	11,5 m
WA 6	0,6 m	10,5 m		
WA 7	1,2 m	13,5 m		
WA 8	1,2 m	13,5 m		
WA 9	0,6 m	13,5 m		
WA 10	0,6 m	13,5 m		
WA 11	1,2 m	13,5 m		
WA 12	1,2 m	13,5 m		

- Die unter 2.1 festgesetzten OKFF EG dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ausnahmsweise bis maximal 1,2 m überschritten werden unter der Voraussetzung, dass zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage realisiert wird.

- Die festgesetzten Gebäudehöhen GH dürfen durch technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Abgaschornsteine, Antennen, PV-Anlagen) und Erschließungsanlagen (Treppenhäuser und -aufgänge, Aufzüge) bis zu 2,0 m ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.

- Die festgesetzten Traufhöhen TH dürfen ausnahmsweise auf maximal einem Drittel der Traufe je Gebäudeseite durch Zwerchhäuser überschritten werden.

3. Bezugspunkte der Höhenangaben

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudesseite am nächsten liegt.

III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

1. Überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Überschreitung von Baugrenzen

- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen die Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe, Kelleraustrittentree, Kellerlichtschächte, Balkone und andere vorstehende Gebäude bis zu einer Tiefe von 1,5 m an maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwand überschritten werden.

- 1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist eine Überschreitung der inneren Baugrenze ausnahmsweise zulässig, soweit
 - die Überschreitung der Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit dient,
 - der Baukörper mindestens um das Maß der Überbreitung hinter der straßenseitigen Baugrenze zurück bleibt und
 - die Überschreitung nicht mehr als 4,0 m beträgt.

1.2 Nebenanlagen

- 1.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Abstandsflächen sind vollflächig zu begrünen, dabei sind auf 50% der jeweiligen Fläche mindestens 1,5 m hohe Laubbäume zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Abstandsregelung sind Einfriedungen, Müllboxen, Fahrradständer und Briefkastenanlagen.

1.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens beidseits parallel zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Hauptversorgungswasserleitung bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

- 1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind oberirdische Garagen, offene Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Soweit der seitliche Abstand zu öffentlichen Flächen weniger als 3,0 m beträgt, sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und die Abstandsflächen vollflächig zu begrünen (Flächenbegrünung mit Sträuchern und/oder Hecken, Begrünung von Wandselten mit Kletterpflanzen). Dabei darf ein Abstand von 1,0 m nicht unterschritten werden.

- 1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

1.4 Zufahrten

- 1.4.1 Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

- 1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 darf bei Garagenanlagen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten, die getrennte Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrten benötigen, die maximal zulässige Zufahrtsbreite entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen überschritten werden.

- 1.4.3 Die Zufahrtseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2. Bauweise

- Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Hausgruppen zulässig. Diese dürfen 50 m Länge überschreiten.

IV Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1. Lärmschutzanlage – aktiver Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Länge von mindestens 90 m und einer Höhe von mind. 5,5 m über Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Am nördlichen Ende ist er mit einer Lärmschutzwand von 10 m Länge und einer Höhe von mind. 4,0 m über Geländeoberkante (GOK) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verlängern.

2. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen – passiver Lärmschutz

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden an den Fassaden mit dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen im Außenbereich nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchzuführen.

- 2.2 Ab Lärmpegelbereich III sind schutzwürdige Außenwohnbereiche wie z. B. Terrassen, Loggien und Balkone an Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 55 dB(A) nur auf der von der Lärmquelle (Straßen) abgewandten Gebäudesseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

- 2.3 Von den Festsetzungen 2.1 und 2.2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

3. Nachweis im Einzelfall

- 3.1 Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Bodenfaktor $C = 0,3$ (teilweise porös) und meteorologische Korrektur C_{met} mit $C_e = 2$ dB bei Mitwinderlage unter Anwendung des allgemeinen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.1 anzufertigen.

- 3.2 Die Reflexionen sind bis zur ersten Reflexion zu berücksichtigen.

- 3.3 Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust in Höhe von 1 dB(A) zu berücksichtigen.

- 3.4 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Straßenverkehrs-Lärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

- 3.5 Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Gewerbe- und Anlagelärms ist auf Grundlage der TA Lärm / Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lärminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

V Grünordnung

1. Begrünung öffentlicher Flächen

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Spielflächen für Kinder mit einer Gesamtgröße von mindestens 2500 m² zu integrieren. Die Fläche ist strukturell mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Im Schutzbereich der Hauptversorgungswasserleitung sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes ist der Lärmschutzwall mit Ausnahme der Walkrone und der südlich angrenzenden vollflächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens je 100 m² ein großkröniger oder zwei mittelkrönige Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen.

- 1.3 Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah zu gestalten mit 30% dichter Gehölzpflanzung sowie 70% lecker mit Bäumen überstellter Rasen- und Wiesenfläche, davon sind max. 30% als intensiv zu nutzende und zu gestaltende Erholungsflächen herzustellen.

- 1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 ist abweichend zu 1.3.1 bei Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen mit jeweils nicht mehr als 1 Wohneinheit ausnahmsweise 1 Stellplatz pro Grundstück zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Reihenhäusern sind abweichend hierzu im seitlichen Bauwuch die Anordnung von 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen zulässig, dabei darf der „gefangene“ Stellplatz in Form einer offenen Garage (Carport) ausgeführt werden. Die Regelungen unter 1.3.1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

- 1.4 Der Freizeitweg auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ Nr. 1 ist einschließlich des begleitenden Grabens und der öffentlichen Grünfläche beidseitig mit einer Baumreihe aus insgesamt mindestens 40 heimischen mittelkrönigen Laubbäumen zu säumen.

- 1.5 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit großkrönigen Laubbäumen wie folgt zu begrünen:
 - In der Planstraße A mindestens 56 Stück,
 - In der Planstraße B mindestens 8 Stück,
 - In den Planstraßen C und E jeweils mindestens 4 Stück,
 - In der Planstraße D mindestens 8 Stück.

- 1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P + R Platz ist mit mindestens 25 großkrönigen Laubbäumen zu überstellen. Die Bäume können ausnahmsweise im unmittelbaren Randbereich der Anlage gepflanzt werden. Die Flächen zwischen der Anlage und den umgebenden Verkehrsflächen sind mit mindestens 1,5 m hohen vollflächigen Strauchpflanzungen zu versehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.

- 1.7 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Planperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.

- 1.8 Für Anpflanzungen und sonstige Begrünungen auf öffentlichen Flächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

2. Begrünung privater Flächen

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 bis WA 12 sind auf den Baugrundstücken je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Erlögt die Pflanzung auf Tiefgaragen, ist eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 1,2 m auf einer Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

- 2.4 Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 6 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein mindestens mittelkröniger Laubb Baum zu pflanzen und als gießendes Element in die Stellplatzanlage zu integrieren.

- 2.5 Stellplatzanlagen für jeweils mindestens sechs PKW sind mit Ausnahme der Zufahrten mit einer mindestens 0,9 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzuräumen.

- 2.6 Von der Oberkante von Tiefgaragenabdeckungen ist durch Bodenmodellierung ein stufenloser Übergang zum angrenzenden Geländeniveau herzustellen. Ausnahme kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn erforderliche Erschließungs- oder Stellplatzanlagen entgegenstehen. In diesem Fall sind die sichtbaren Sockelwände durch vorgepflanzte Schnitthecken oder durch eine geschlossene Wandbegrünung mit Rank- bzw. Kletterpflanzen einzuräumen.

- 2.7 Die festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit des Hauptgebäudes fertiggestellt sein.

3. Öffentliche und private Flächen

- 3.1 Für die anzupflanzenden Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2,00 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

- 3.2 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit folgenden Mindeststammumfängen (StU), gemessen in 1,0 m Höhe:
 - auf öffentlichen Flächen Laubbäume mit einem StU 18-20 cm, Obstbäume mit einem StU 10-12 cm,
 - auf privaten Flächen Laubbäume mit einem StU 16-18 cm, Obstbäume mit einem StU 10-12 cm.

- 3.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

VI Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zuordnung

1. Geltungsbereich A

- 1.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Der zu verlegende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Es sind dabei durch Gehölze beschattete Abschnitte, Bereiche mit Dauerwasserszonen sowie Überflabungen zu schaffen. Dabei dürfen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-L-Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.
 - Die offenen Flächen sind so zu pflegen, dass ein blütenreicher Wiesencharakter erreicht wird und sich insbesondere im Nahbereich des Gewässers halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickeln.
 - Die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten Weges ist zulässig.

- 1.2 Am südöstlichen Rand der Fläche ist auf einem ca. 9,0 m breiten Streifen parallel zur südlichen Planbegrenzung eine Blühstreifen von insgesamt ca. 2.300 m² anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

2. Geltungsbereich B

- 2.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Es sind jährlich Blühstreifen mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat aus einjährigen Pflanzen zu bestellen. Zum Erhalt einer kargen Vegetation innerhalb des Blühstreifens mit kleinen offenen Stellen, erfolgt eine oberflächliche Bodenbearbeitung (grubben) mit vorheriger Mahd zwischen dem 1. August und dem 31. März.

- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Anlage einer Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche des Feldhamsters, Umbruch und Herstellen einer feinkörnigen Oberfläche spätestens jedes vierte Jahr bis Mitte März oder ab Oktober sowie Anbau von Luzern.

- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Der zu verlegende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Es sind dabei durch Gehölze beschattete Abschnitte, Bereiche mit Dauerwasserszonen sowie Überflabungen zu schaffen. Dabei dürfen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-L-Leitungen keine Bäume gepflanzt werden.
 - Die offenen Flächen sind so zu pflegen, dass ein blütenreicher Wiesencharakter erreicht wird und sich insbesondere im Nahbereich des Gewässers halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickeln.
 - Die Anlage eines bis zu 2,5 m breiten Weges ist zulässig.

- 2.4 Am südöstlichen Rand der Fläche ist auf einem ca. 9,0 m breiten Streifen parallel zur südlichen Planbegrenzung eine Blühstreifen von insgesamt ca. 2.300 m² anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

- 2.5 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit großkrönigen Laubbäumen wie folgt zu begrünen:
 - In der Planstraße A mindestens 56 Stück,
 - In der Planstraße B mindestens 8 Stück,
 - In den Planstraßen C und E jeweils mindestens 4 Stück,
 - In der Planstraße D mindestens 8 Stück.

- 2.6 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P + R Platz ist mit mindestens 25 großkrönigen Laubbäumen zu überstellen. Die Bäume können ausnahmsweise im unmittelbaren Randbereich der Anlage gepflanzt werden. Die Flächen zwischen der Anlage und den umgebenden Verkehrsflächen sind mit mindestens 1,5 m hohen vollflächigen Strauchpflanzungen zu versehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.

- 2.7 Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und innerhalb von zwei Jahren fertigzustellen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der nächstfolgenden Planperiode nach Abnahme der Verkehrsflächen durchzuführen und fertigzustellen.

- 2.8 Für Anpflanzungen und sonstige Begrünungen auf öffentlichen Flächen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

- 2.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 12 sind Standorte für Müllboxen dreiseitig mit einer mindestens 1,6 m hohen Hecke aus Laubgehölzen oder mit einem vollständig mit Schling- und Kletterpflanzen berankten Stabgitterzaun einzufassen.

- 2.10 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Geltungsbereich D
Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Auf einer Fläche von ca. 10.000 m² ist anzugehen an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hanbuchenerwaldes mit abgestumtem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen. Davor gelagert ist als Saum eine halbruderaler Gras- und Staudenfluren zu schaffen. Diese ist durch eine Einfährige Entwicklungspflege mit einer Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.
 - Auf einer Fläche von ca. 3.200 m² sind parallel zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ca. 9 m breite Blühstreifen anzulegen. Die Regelungen zu A VI 2. gelten entsprechend.

5. Geltungsbereich E

- 5.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Auf einer Fläche von ca. 14.530 m² ist anzugehen an den bestehenden Wald eine Waldneugründung eines Eichen-Hanbuchenerwaldes mit abgestumtem Waldrand mittels ökologischer Verfahrensweise herzustellen. Der Wald bleibt der freien Entwicklung überlassen.
 - Davor gelagert ist eine halbruderaler Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von ca. 4.600 m² zu schaffen. Diese sind durch eine jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten fünf Jahren zu entwickeln. Danach ist die Fläche gehölzfrei zu halten.
 - Auf einer Fläche von ca. 2.125 m² ist ein Wildacker anzulegen, der jährlich mit einer standortgerechten blütenreichen Ansaat bestockt wird.
 - Auf einer Fläche von ca. 9.725 m² ist eine Wiese mittels jährlich zweimaliger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu bewirtschaften. Eine extensiv Beweidung ist möglich.
 - Innerhalb der Wiesenfläche sind zwei Tümpel mit einer Größe von je 250 m² anzulegen.
 - Entlang des Weges im Osten der Fläche ist auf einer Fläche von 1.190 m² eine mindestens dreireihige Strauch-/Baumhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

- 5.2 Vor dem Abriss des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück 118/1, südlich der Kleingartenanlage, sind drei künstliche Nisthilfen für Gebäude-, Hohlhöhlen- und Nischenbrüter in der näheren Umgebung anzubringen.

- 5.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenform festgesetzter Bäume ist entsprechend ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten.

- 5.4 Die unter A VI 1 festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R – Platz: 100 %

- 5.5 Die unter A VI 1.2 bis 5. festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen im Sinne des § 1 a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zulässig sind. Sie werden dem Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 a BauGB wie folgt zugeordnet:
 - Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie B + R – Anlage: 31,66 %

- 5.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 12 sind bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden mindestens alle 20 laufende Meter durch Material- und oder Farbwechsel zu gliedern. Ausnahme kann die Gliederung auch mit anderen architektonischen Mitteln erfolgen.</