

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf im Sinne von § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch die Tiefgarage und deren Zufahrt, Zuwegungen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### Bauweise und Stellung von Gebäuden

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise darf die Tiefgarage eine Länge von 50m überschreiten.

TF 3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wege, unterirdische Versickerungsanlagen, Spielplatzanlagen inkl. Spielgeräten, Terrassen, Balkone und Aufschüttungen und Stützmauern zulässig.

TF 3.3 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone und Terrassen dürfen die entlang des Ahornweges festgesetzten Baugrenzen um maximal 2m überschreiten.

TF 3.4 An den Häusern 1 und 5 in Richtung Ahornweg angebaute Balkone dürfen die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen unterschreiten. Sie müssen einen Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze mit dem Ahornweg (Flurstück 15 Flur 40) einhalten.

TF 3.5 Die Tiefgarage und deren Zufahrt darf mit einem Abstand von 0,9 m an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 14 Flur 40 angebaut werden.

### Geh- und Fahrrecht

TF 4 Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### Immissionsschutz

TF 5.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109:2018-02) aufweisen:

- Westfassade Haus 1: 46 dB im EG, 1.OG und 2. OG sowie 42 dB im 3. OG,
- Südfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Nordfassade Haus 1: 40 dB in allen Geschossen,
- Westfassade Haus 2: 36 dB im 2. OG.

Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

TF 5.2 In den nicht mit mindestens einer Fassade nach Osten ausgerichteten Wohnungen des Torhauses (Haus 1) ist zum Schutz gegen Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. sind mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

### Stellplätze und Garagen

TF 6 Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 7.1 Die Tiefgarage muss mit einer Erdschicht von mindestens 0,3 m Höhe überdeckt werden.

TF 7.2 Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten.

TF 7.3 Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

TF 7.4 Mindestens 60 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

### Örtliche Bauvorschriften

TF 8.1 Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken und sonstige Strauchbepflanzungen und als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1,2 m Höhe und Mauern zulässig. Zuwegungen und Zufahrten müssen von Toren freigehalten werden.

TF 8.2 Mauern dürfen die Oberkante des angrenzend geplanten Geländeniveaus um maximal 0,5m überschreiten.

TF 8.3 Werbeanlagen und Werbeschriften sind nicht zulässig. Großflächige Beschilderungen größer als 0,2 m x 0,3 m werden ausgeschlossen.

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1 - Großbäume

Linden, Tilia  
Eichen, Quercus  
Rotbuchen, Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior, Esche  
Salix alba, Silber-Weide  
Ulmus laevis, Flatter Ulm

#### Pflanzliste 2 - Kleine und mittlere Gehölze

Acer campestre, Feld - Ahorn  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus torminalis, Eisbeere  
Carpinus betulus, Hainbuche als Hecke  
Crataegus Sorten, Weiß-/ Rotdorn  
Cornus sanguinea, Hartriegel  
Euonymus europaea, Spindelstrauch  
Sambucus nigra, Holunder  
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne  
Aralia elata, Japanische Aralie  
Acer ginnala, Feuerahorn

#### Pflanzliste 3 - Dachbegrünung

Stauden:  
Anthemis tinctoria, Färberkamille  
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut  
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut  
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut  
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer  
Sempervivium arachnoideum, Dachwurz  
Gräser:  
Carex montana, Bersegge  
Festuca ovina, Schafschwingel