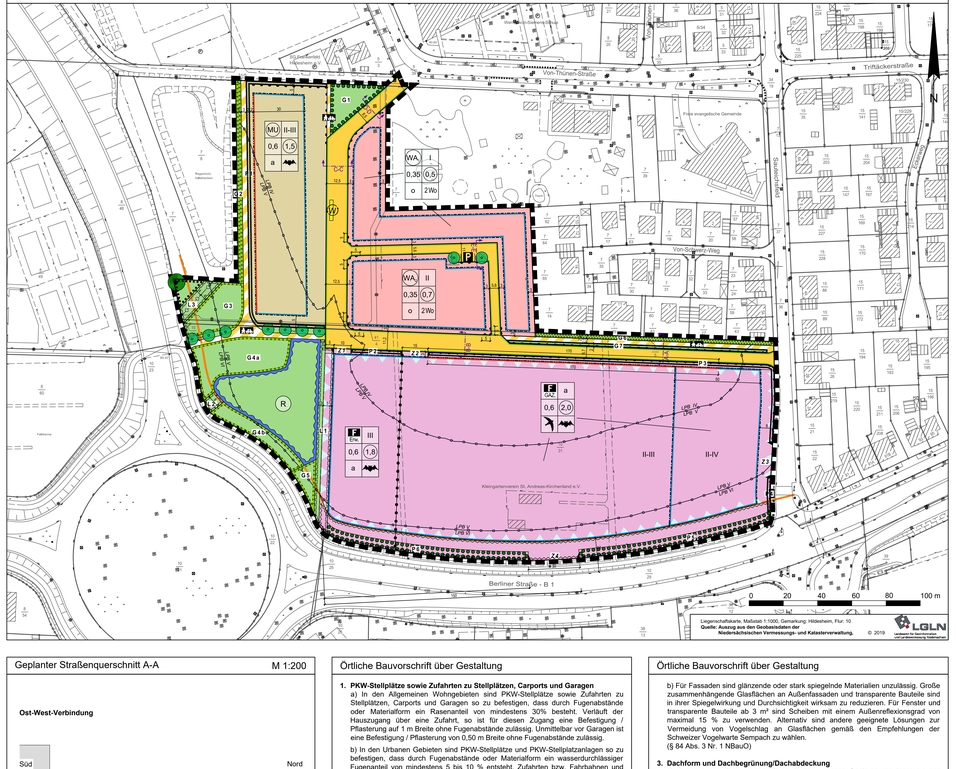
Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich A

M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Fests. § 1d)
- MU — Urbanes Gebiet (s. textl. Fests. § 1c)

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

- 0,6 — höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,8) — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (s. textl. Fests. § 4)
- Baulinie
- Baugrenze

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

- P — Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr "Gefahrenabwehrzentrum" (s. textl. Fests. § 1a)
- Erw — Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr "Gefahrenabwehrzentrum Erweiterung" (s. textl. Fests. § 1b)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FWG — Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- Z1 - Z4 — Zu- und Abfahrtszone (s. textl. Fests. § 7b-e)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (s. textl. Fests. § 7a)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Versorgungsfläche
- W — Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsleitung
- Regenwasserkanal unterirdisch

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

- Öffentliche Grünfläche
- G1 - G7 — Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen / Pflanzbegoten (s. textl. Fests. § 15a)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

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

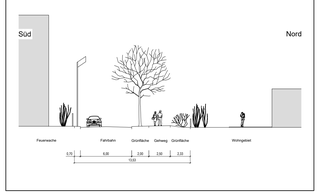
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- P1 - P6 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen/Pflanzgeboten (s. textl. Fests. § 15b)
- Baum anpflanzen (s. textl. Fests. § 19)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (s. textl. Fests. § 20)
- Baum erhalten (s. textl. Fests. § 21)

11. Sonstige Planzeichen

- Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (s. textl. Fests. § 15d)
- Schaffung von Ersatzhabitaten für Mauersegler (s. textl. Fests. § 15e)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder abgegrenzes das Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Fests. § 11)
- L1 - L3 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr. L1, L2 und L3 (s. textl. Fests. § 11)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Fests. § 12a-e)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Anbauverbotszone (§ FStrG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB III — Lärmpegelbereich (s. textl. Fests. § 13a-d)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- A-A — Beschriftung der Straßenquerschnitte

Geplanter Straßenquerschnitt A-A

M 1:200



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialformen ein Rasenanteil von mindestens 30% besteht. Vorläufig der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für diesen Zugang eine Befestigung / Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Befestigung / Pflasterung von 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig.

b) In den Urbanen Gebieten sind PKW-Stellplätze und PKW-Stellplatzanlagen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein wasserdurchlässiger Fugenanteil von mindestens 5 bis 10 % entsteht. Zufahrten bzw. Fahrbahnen und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

c) In den Flächen für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze für Besucher, Auszubildende oder für die freiwillige Feuerwehr so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein wasserdurchlässiger Fugenanteil von mindestens 5 bis 10 % entsteht. Zufahrten bzw. Fahrbahnen und Behindertenstellplätze sind hiervon ausgenommen.

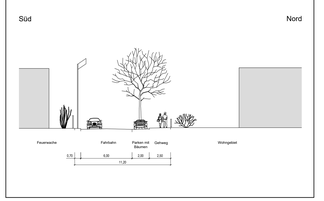
(§ 84 Abs. 2 i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

2. Fassaden- und Fenstergestaltung

a) Im Urbanen Gebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Fassadengestaltung in mit Leuchtmittel angereicherten Farben (z.B. RAL 1016 - Schwefelgelb, RAL 1026 - Leuchtgelb, RAL 2005 - Leuchtorange, RAL 2007 - Leuchtellenorange, RAL 3024 - Leuchtrot, RAL 3026 - Leuchtlachsrot, RAL 6037 - Reingrün, RAL 6038 - Leuchtgrün oder ähnlich) unzulässig.

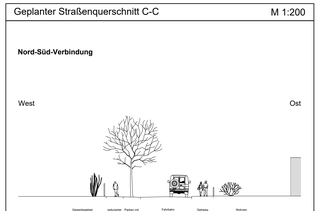
Geplanter Straßenquerschnitt B-B

M 1:200



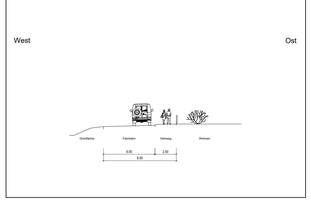
Geplanter Straßenquerschnitt C-C

M 1:200



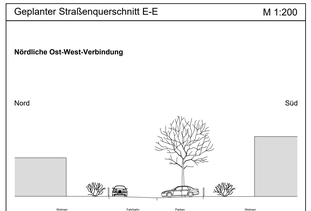
Geplanter Straßenquerschnitt D-D

M 1:200



Geplanter Straßenquerschnitt E-E

M 1:200



Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

b) Für Fassaden sind glänzende oder stark spiegelnde Materialien unzulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Dachform und Dachbegrünung/Dachabdeckung

a) In den allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung mindestens bei 10 cm zu liegen. Es ist eine Substratschichtung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. - FLL, DIN 18917, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5 g/qm. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachterrassen, Vordächer, gläserne Teile der Dachabdeckung und sonstige deutlich untergeordnete Teile des Daches. Module, die der Energiegewinnung dienen sind zulässig, wenn sie über der Dachbegrünung aufgestandert sind.

b) Für Nebenanlagen bis 15 m² sind Dachform, Eindeckung und -neigung freigestellt.

c) In den allgemeinen Wohngebieten und in Urbanen Gebiet sind Carports und freistehende Garagen nur mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit mindestens extensiver Dachbegrünung zulässig. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung mindestens bei 10 cm zu liegen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Werbeanlagen

a) Im Urbanen Gebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig.

b) Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind unzulässig.

c) Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild sowie keine störende Fernwirkung ausgehen.

d) In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

e) Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten, Werbefahnen oder anderen beweglichen Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind in die Fassadengestaltung zu integrieren, haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen und dürfen maximal eine Ansichtsfläche von 10 m² haben.

f) Freistehende Werbeanlagen in den Urbanen Gebieten müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu öffentlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche solcher Werbetafeln darf maximal 6 m² groß sein.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

5. Einfriedungen

a) Sichtundurchlässige Wände oder Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 0,80 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einfriedungen bzw. Einhausungen von Müllabstellplätzen bis maximal 4 m² in den Allgemeinen Wohngebieten und bis maximal 6 m² in den Urbanen Gebieten sind hiervon ausgenommen, d.h. an der Grundstücksgrenze hin zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

b) Einfriedungen, bis auf Mauern, haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

6. Überdachtanennen/Parabolantennen

Das Anbringen von Parabolantennen an oder im Bereich von Hauswänden ist zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils angepasst sind, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zugewandten Fassadenseite entfernt angebracht werden.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

7. Gestaltung von Vorgärten

Die Gestaltung von Vorgärten in Form von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie von Folien, Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist ausgeschlossen.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften für PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen, Fassaden- und Fenstergestaltung, Dachform und Dachbegrünung / Dachabdeckung, Werbeanlagen, Einfriedungen, Überdachtanennen / Parabolantennen und Gestaltung von Vorgärten gemäß Ziff. 1 bis 7. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der Nutzung

a) Innerhalb der **Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr „Gefahrenabwehrzentrum" (GAZ)** ist allgemein die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie der Gefahrenabwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind hier im Einzelfall auch Nutzungen, die im sonstigen funktionalen Zusammenhang mit den Hauptnutzungen des GAZ stehen, in Zusammenarbeit und/oder unter Begleitung der Feuerwehr betrieben werden, oder dem Betrieb des GAZ dienen, sofern dies in nicht unwesentlichem Maße gegeben ist und/oder sie der Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

b) Innerhalb der **Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr „Erweiterungsfläche" (Erw.)** ist die textliche Festsetzung § 1a) sinnvoll bezüglich der allgemein, als auch der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus sind im Einzelfall ausnahmsweise nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig, sofern die Nutzungen einem wenig Angestellten-, Liefer-, Kunden- und Besucher-Verkehre erzeugen (max. 20 PKW-Bewegungen am Tag) und gleich keine lärmrelevanten Auswirkungen haben. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

c) Innerhalb des **Urbanen Gebietes** (MU) gemäß § 6a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB müssen im MU mindestens 50 % der Wohnungen so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

d) Innerhalb der **allgemeinen Wohngebiete** (WA 1 und WA2) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern die durch sie ausgelösten Verkehre gebietsverträglich sind
- Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer maximalen Geschossfläche von 100 m²

Ausnahmsweise zugelassen werden können im Einzelfall:
- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, bis zu einer Geschossfläche von maximal 250 m²
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und §16 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO)

§ 2 Geschossfläche und Stafflegeschosse

a) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

b) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Erweiterungsfläche" (Erw.) und innerhalb des Urbanen Gebietes sind zulässige, über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausragende Stafflegeschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)

§ 3 Grundflächenzahl

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die **Flächen von Terrassen** bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Sie gehen lediglich in die Berechnung der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ein.

b) In den Gemeinbedarfsflächen (GAZ und Erw.) kann **ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl** (GRZ) durch versiegelte Funktions- oder Rangierflächen und durch Flächen für Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA2) sowie im Urbanen Gebiet gelten die Grenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 bzw. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 4 Bauweise

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass keine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 5 Unterschreitungen der Baulinien

Sofern der überwiegende Teil der Gebäudefassade der entsprechenden Gebäudeseite an der Baulinie liegt und weiterhin eine Geschlossenheit der Gebäudefassade aus schalltechnischer Sicht gegeben ist, ist eine Unterschreitung der Baulinie innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr GAZ" sowie innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Gliederung und/oder Auflockerung der Gebäudefassade dient und eine maximale Tiefe von 2 Metern sowie eine maximale Breite von 8 Metern nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 1,2 und 3 BauNVO)

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen auf einer Tiefe von mindestens 2 m bzw. auf der vollen Tiefe, sofern diese 3 m beträgt, vollflächig als dauerhaft angelegte vegetative Grünflächen zu gestalten und von Versiegelungen freizuhalten. Die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind hiervon ausgenommen.

Sofern unter § 10 für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen möglche gegenüber Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert wurden, gelten diese ausnahmsweise, sofern es sich um unbedenkliche Stellplätze handelt, die dazugehörigen Pflanzgebote eingehalten werden und eine Fläche gleicher Größe des im Vergleich zu Absatz 1 verringerten Tiefe definierten zu begrünenden Streifens an anderer Stelle auf dem Grundstück angelegt und fachmännisch mit Laubstraüchern bepflanzt wird. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Ausnahmsweise dürfen Fahrradabstellflächen innerhalb der nicht überbaubaren, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen angelegt werden, sofern sie notwendig sind und der Grünflächenwert dadurch überwiegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Nr. 10 und 11 BauGB)

c) **Nebenanlagen** sind **in den allgemeinen Wohngebieten** (WA 1 und WA2) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d) **Nebenanlagen mit mehr als 10 m³ Bruttorauminhalt** sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit hiesigen Laubstrauchern flächendeckend zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. In Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

e) Ausnahmsweise dürfen Fahrradabstellflächen innerhalb der nicht überbaubaren, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen angelegt werden, sofern sie notwendig sind und der Grünflächenwert deutlich überwiegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Nr. 10 und 11 BauGB)

§ 7 Grundstückseinfahrten und -ausfahrten

a) In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind Einfahrten zu und Ausfahrten von den privaten Grundstücken nicht zulässig.

b) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist innerhalb der zulässigen Bereiche pro Grundstück je eine maximal 6 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig.

c) Im Urbanen Gebiet (MU) ist innerhalb des zulässigen Bereichs pro Grundstück je eine maximal 12,5 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig. Ausnahmsweise können im MU insgesamt maximal 2 je maximal 12,5 m breite Zu- und Ausfahrtsbereiche ausnahmsweise zulässig sein, sofern das gesamte Urbane Gebiet ein Grundstück bildet.

d) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Erw. und GAZ) ist ausschließlich an den in der Planzeichnung mit Z 1 bis Z 3 bezeichneten Stellen jeweils eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Die maximalen Breiten seuie die Zuordnung der Zu- und Ausfahrten zu Z 1 und Z 2 ergeben sich jeweils aus der Planzeichnung. Innerhalb der Stelle Z 3 kann ein maximal 10 Meter breiter Zu- und Ausfahrtsbereich errichtet werden.

Die Zu- und Ausfahrten zu Z 1 und Z 2 sollen vorwiegend dem sonstigen KFZ-Verkehr eine inhaltlich klar zuordenbaren Personengruppe dienen und dürfen nur klar bezifferbare, niedrige Verkehrsbewegungszahlen (Anordnung von maximal rd. 30 Stellplätzen in diesem Bereich) auslösen. Sie sind nur ausnahmsweise als Not-Ein- oder Ausfahrten für Feuerwehrfahrzeuge oder LKW zu benutzen, sofern die eigentlichen Ein- und Ausfahrtsbereiche des GAZ versperrt sind. An der Stelle Z 3 (Hauptzufahrt) ist die Zu- und Ausfahrt für den sonstigen KFZ-Verkehr (hier: sowohl Besucher, als auch die Beschäftigten) zulässig und zudem die Zufahrt für die rückkehrenden Feuerwehrfahrzeuge sowie die Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge, die nicht im Einsatz sind. Im Ausnahmefall kann diese Zufahrt als Not-Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz genutzt werden sofern die eigentliche Alarmausfahrt versperrt ist.

Die Anlage von fußläufigen Zuwegungen mit Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen ist an den Stellen Z 1 bis Z 3 ebenfalls zulässig.

e) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr GAZ" (GAZ) ist ausschließlich an der in der Planzeichnung mit Z 4 bezeichneten Stelle die Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge im Alarm- bzw. Einsatzfall (**Alarmausfahrt**) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

§ 8 Ausschluss von Freileitungen

Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

§ 9 Dezentrale Teil-Versickerung und Regenwassernutzung

a) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sowie innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind die **versiegelten Flächen** von Zufahrten und Zuwegungen, Terrassen, Carports und Gartenhäusern auf dem Privatgrundstücken selbst über flachgründige Versickerungsmulden, eine Öffnung der bindigen Deckschicht über den Kiessand in die humose Schwarzerdedecke und dem unterlagernden Löss **zu versickern.**

b) Die **öffentlichen Fuß- und Radwege** müssen einen Mindestfugenanteil von 2-5 % haben.

c) **Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sowie innerhalb der Urbanen Gebiete (MU)** ist der Rest-Dach-Abfluss der Gründächer der baulichen Anlagen der Hauptnutzungen auf den Grundstücken selbst in Zisternen und Regentonnen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der über zur Gartenbewässerung hinausgehende Teil der Dachabflüsse kann konventionell abgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 10 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

a) Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA2) und im Urbanen Gebiet (MU) an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und mit einem Rückstaubereich von 5m zulässig. Carports ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit Ausnahme von Stellplatz-Zufahrten vollflächig zu begrünen und mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.

b) Stellplätze sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Abstandsflächen sind mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zufahrten vollflächig zu begrünen und mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen sind nur ab einem (seitlichen oder rückwärtigen) Mindestabstand von 2 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten vollflächig zu begrünen und mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.

c) Nebenanlagen sind **in den allgemeinen Wohngebieten** (WA 1 und WA2) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d) Nebenanlagen mit mehr als 10 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit hiesigen Laubsträuchern flächendeckend zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. In Einzelfall können die Abstandsflächen auf 2 m verringert werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 11 Leitungsrechte

Die mit „Leitungsrechten zu belastenden Flächen" sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI) zu L1 sowie zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEH) zu L2 zu belasten und dürfen weder mit Hochbauten überbaut, noch tiefwurzelnd bepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 12 Schallschutz GAZ

Die textlichen Festsetzungen werden durch die Ausführungen im Schalltechnischen Gutachten zu diesem Bebauungsplan konkretisiert.

a) **Gebäudestruktur des GAZ und Anordnung der Nutzungen**

Die Gebäude des GAZ sind in Form einer kammbusten Struktur (möglichst in Form geschlossener Gebäuderiegel) zu errichten, wobei die Gebäude des GAZ durch massive Baukörper Richtung Norden sowie Richtung Osten weisen abgeschirmt werden. Die Baukörper (Gebäuderiegel und/oder Lärmschutzwand) müssen hierbei eine Mindesthöhe von > 6 m GOK aufweisen. Die einzelnen Geräuschquellen (Betriebshof) sollen hierbei möglichst nah an die Neubauten heranrücken.

Alternativ können ausnahmsweise Lücken an der Ostseite des Baukörpers vorgesehen werden, sofern sich keine potenziellen Geräuschquellen direkt dahinter im rückwärtigen Bereich befinden bzw. die Bereiche mit immissionsrelevanten Betriebsabläufen verkaam abgeschirmt werden und die sicherer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nachgewiesen wird

b) **Schallabsorbierende Auskleidung von Fassaden**

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im Bereich der Zu- und Durchfahrten zum Betriebshof die Innenwände und Decken mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.

c) **Asphaltbelag von Fahrtwegen**

Für die Flächen von Fahrtwegen innerhalb des GAZ-Geländes ist ein geräuscharmer Asphaltbelag vorzusehen. Sie sind zudem möglichst kurz zu halten.

d) **Dachaufbauten**

Bei einer Nacht-Nutzung von Stellplatzanlagen ist zum Schutz vor dem Gewerbelärm ein Mindestabstand zwischen dem Rand der Anlage und dem nächstgelegenen Immissionsort (Schutzobjekt außerhalb eines Wohngebiet) von 28 m für Pkw-Stellplätze bzw. 51 m für Lkw-Stellplätze vorzusehen.

Alternativ ist eine Abschirmung mit Hilfe einer Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) vorzusehen, deren Dimensionierung abhängig von der Größe der Stellplatzanlage bzw. Anzahl der Stellplätze anlag zu dimensionieren ist, jedoch mindestens 2 m Höhe (Höhe ausgehend vom Gelände der betroffenen Stellplatzanlage) aufweisen muss.

e) Schallschutzkanzel GAZ

Für den Betrieb des GAZ ist ein Schallschutzkonzept zu entwickeln und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufzuzeigen. Das schalltechnische Gutachten, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, enthält bereits entsprechende Empfehlungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 13 Sonstiger Schallschutz im Plangebiet

Die schalltechnischen Festsetzungen werden durch die Ausführungen im Schalltechnischen Gutachten zu diesem Bebauungsplan konkretisiert.

a) **Grundrissorientierung Aufenthaltsräume**

Die zum Schlafen geeigneten Räume (inkl. Kinder- und Gästezimmer) sind zum Schutz vor dem Gewerbelärm im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 an den lärmabgewandten Seiten (hier: Nord-Fassaden) anzuordnen.

Ab Lärmpegelbereich IV sind zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm die schutzbedürftigen Schlaf- und Ruhe-Räume ausschließlich an der Nordseite (hier: Nord-bzw. Ost-Fassaden) anzuordnen.

Alternativ zur Grundrissorientierung können andere Maßnahmen der sogenannten 'architektonischen Selbsthilfe' bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Vorhangfassade) vorgesehen werden.

b) **Anordnung der Außenwohnbereiche**

Es ist pro Wohneinheit ein geschütz