



PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WR REINES WOHNGEBIET (§ 14 BauNVO)**
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**
Gartenbauweise und Terrassen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- INGESCHRÄNKTE ERDGESCHOSSNUTZUNG**
Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 und 7 Nr. 2 und 3 BauNVO).
- INGESCHRÄNKTE GEBÄUDENUTZUNG**
Wohngebäude und Wohnungen sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO).
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
WIE: KULTURELLEN UND SPÖRTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- F GEBIETSBEZEICHNUNG**
für Art und Maß der baulichen Nutzung (laut Nutzungsschlüssel, z.B.: Baugebiet F = WA, GRZ 0,40)

NUTZUNGSCHLÜSSEL

GRZ	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	
WA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
WR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

0,50 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B.: GRZ 0,50 als Höchstgrenze

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB bis zur Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinzuzurechnen (§ 21 Abs. 2 BauNVO).

Bei Eckgrundstücken darf die GRZ durch Hauptanlagen ausnahmsweise um bis zu GRZ 0,2 überschritten werden, jedoch höchstens bis GRZ 0,90 (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis GRZ 0,80. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO):

- bei Grundflächenzahlen unter 0,40 bis GRZ 0,80
- bei Eckgrundstücken bis GRZ 1,0

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
(§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 SächsBO)

IV als Höchstmaß
z.B.: höchstens 4 Vollgeschosse

IV-V als Mindest- und Höchstmaß
z.B.: mindestens 4, höchstens 5 Vollgeschosse

ZWINGEND
z.B.: 5 Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf ausnahmsweise durch ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden, wenn es:

- im Dachgeschoss liegt, oder
- als Stieflgeschoss ausgebildet wird und nicht mehr als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses überdeckt (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe, bzw. als Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in wie folgt festgesetzt:

VOLLGESCHOSSE	I	II	III	IV	V	VI	VII
MAX. TRAUFGHÖHE	5,0	8,5	12,5	15,5	18,5	21,5	25,0
VOLLGESCHOSSE	III-III	III-IV	IV-V	V-VI	VI-VII	VI-VII	
ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE	MIN. 8,0	11,0	14,0	17,0	20,0		
	MAX. 11,0	14,0	17,0	20,0	23,0		

Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche (Gehwegoberkante) und der Schilfline von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Absätze bei Flachdächern.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKTEILE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in voller Breite überbaubar. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine davon abweichende Bauweise kann nach § 9 Abs. 1 SächsBO zugelassen oder verlangt werden.

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Zur Fassadengliederung dürfen Baulinien um bis zu 0,25 m über- und unterschritten werden.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen u. dgl.) dürfen Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Lichteintrag von mindestens 3,5 m freizuhalten.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch Außentreppe, Eingangsvorbauten und Aufzüge um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn deren Grundfläche vollständig im privaten Bauland liegt (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

ARKADE
I.V.m. einem GERECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen.

DURCHFART / DURCHGAANG
Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen. Aus Verkehrsgründen kann eine lichte Höhe von 4,2 m verlangt werden (LKW-Zufahrt).

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) SOWIE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für diese Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen der Freiflächengestaltung (z.B. Mauern, Pergolen und dgl.) sind ungeschränkt zulässig, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Begrünte der Gemeinschaftsanlagen sind die davon beanspruchten Grundstücke. Soweit angrenzende Grundstücke Nutznießer der Gemeinschaftsanlage werden wollen, können sie an der Gemeinschaftsanlage beteiligt werden.

MINDESTSCHALLDÄMMMASS	Außenräume	Büroräume
	in Wohnungen	und Abstellräume
Käthe-Kollwitz-Straße, Block 7*	50 dB	45 dB
Käthe-Kollwitz-Straße sonst	45 dB	40 dB
Abschnitt		
Friedrich-Ebert-Straße	45 dB	40 dB
Nebenanlagen bis 40m	45 dB	35 dB
*Abschnitt Ebertstraße - Thomasstraße, Nordwestseite		

In Gebäuden mit Wohnungen sind bei Tiefgaragenanlagen ausreichende Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Überschüdung, Umwandlung). Soweit die angrenzende Nutzung dieses nicht erfordert, sind offene Rampen mindestens durch eine Pergola zu überdecken und einzugrenzen.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschreibungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Ab 150 m² sind je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbäum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbäum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

EINGÜNDLUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplatz- und Änderungsfächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitanlagen durch eine 3-malige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbäum je 10 lm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen.

FASSENDÄMBEGRENZUNG
Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

- kur- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsräumen grenzen,
- Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

STRASSENRAUMBEGRENZUNG
Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, sind alle Nebenanlagen mit mehr als 15 m Breite mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbäum je 20 lm zu bepflanzen. Zu Leuchtungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Im Einzelfall ist eine Unterschreitung zulässig, wenn entsprechender Wurzelerschutz vorgesehen wird.

PFLANZENVERWENDUNG
Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze (vorrangig einheimische Arten) mit folgenden Baumstammsqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- mittelgroße Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 18-20 cm
- Straucher: 1 x m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G GERECHT einschließlich Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

F FAHRRECHT zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

L LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsunternehmen

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG
Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 6 % Längeneigung und unmittelbare (ohne Abstand) unterbaubare Flächen sind davon ausgenommen.

Im übrigen dürfen private Grundstückszufahrten, Wege, Plätze, Hof- und Stellplatzflächen nur in wasserundurchlässiger Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Asphaltierungen und Betonierungen sind zu entfernen.

DACHBEGRENZUNG
Die nicht überbaubaren und nicht als Wege-, Hof- oder Terrassenfläche genutzten Dachflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erddeckung (incl. 10 cm Drainage) zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muß der Erdauflauf mindestens 1,5 m betragen, nur dieser darf das vorhandene Geländeeiveau überschreiten.

Flachdächer und fachgeneigte Dächer von oberirdischen Nebenanlagen (bis 20^m) sind mindestens extensiv zu begrünen.

BAUMSCHIEBEN
Baumschneiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen. Die Baumschneiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozesswärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung durch die Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe keine stärkeren Luftverunreinigungen, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sowie bis 40 m Abstand im Einmündungsbereich der Nebenstraßen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß R_w nach DIN 4109 aufweisen:

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschreibungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Ab 150 m² sind je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbäum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbäum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

EINGÜNDLUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplatz- und Änderungsfächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitanlagen durch eine 3-malige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbäum je 10 lm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen.

FASSENDÄMBEGRENZUNG
Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

- kur- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsräumen grenzen,
- Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

STRASSENRAUMBEGRENZUNG
Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, sind alle Nebenanlagen mit mehr als 15 m Breite mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbäum je 20 lm zu bepflanzen. Zu Leuchtungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Im Einzelfall ist eine Unterschreitung zulässig, wenn entsprechender Wurzelerschutz vorgesehen wird.

PFLANZENVERWENDUNG
Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze (vorrangig einheimische Arten) mit folgenden Baumstammsqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- mittelgroße Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 18-20 cm
- Straucher: 1 x m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G GERECHT einschließlich Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

F FAHRRECHT zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

L LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsunternehmen

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG
Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 6 % Längeneigung und unmittelbare (ohne Abstand) unterbaubare Flächen sind davon ausgenommen.

Im übrigen dürfen private Grundstückszufahrten, Wege, Plätze, Hof- und Stellplatzflächen nur in wasserundurchlässiger Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Asphaltierungen und Betonierungen sind zu entfernen.

DACHBEGRENZUNG
Die nicht überbaubaren und nicht als Wege-, Hof- oder Terrassenfläche genutzten Dachflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erddeckung (incl. 10 cm Drainage) zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muß der Erdauflauf mindestens 1,5 m betragen, nur dieser darf das vorhandene Geländeeiveau überschreiten.

Flachdächer und fachgeneigte Dächer von oberirdischen Nebenanlagen (bis 20^m) sind mindestens extensiv zu begrünen.

BAUMSCHIEBEN
Baumschneiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen. Die Baumschneiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozesswärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung durch die Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe keine stärkeren Luftverunreinigungen, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sowie bis 40 m Abstand im Einmündungsbereich der Nebenstraßen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß R_w nach DIN 4109 aufweisen:

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschreibungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Ab 150 m² sind je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbäum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbäum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

EINGÜNDLUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplatz- und Änderungsfächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitanlagen durch eine 3-malige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbäum je 10 lm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen.

FASSENDÄMBEGRENZUNG
Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

- kur- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsräumen grenzen,
- Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

STRASSENRAUMBEGRENZUNG
Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, sind alle Nebenanlagen mit mehr als 15 m Breite mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbäum je 20 lm zu bepflanzen. Zu Leuchtungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Im Einzelfall ist eine Unterschreitung zulässig, wenn entsprechender Wurzelerschutz vorgesehen wird.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sowie bis 40 m Abstand im Einmündungsbereich der Nebenstraßen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß R_w nach DIN 4109 aufweisen:

MINDESTSCHALLDÄMMMASS	Außenräume	Büroräume
	in Wohnungen	und Abstellräume
Käthe-Kollwitz-Straße, Block 7*	50 dB	45 dB
Käthe-Kollwitz-Straße sonst	45 dB	40 dB
Abschnitt		
Friedrich-Ebert-Straße	45 dB	40 dB
Nebenanlagen bis 40m	45 dB	35 dB
*Abschnitt Ebertstraße - Thomasstraße, Nordwestseite		

In Gebäuden mit Wohnungen sind bei Tiefgaragenanlagen ausreichende Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen (z.B. Überschüdung, Umwandlung). Soweit die angrenzende Nutzung dieses nicht erfordert, sind offene Rampen mindestens durch eine Pergola zu überdecken und einzugrenzen.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschreibungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Ab 150 m² sind je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbäum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbäum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

EINGÜNDLUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplatz- und Änderungsfächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitanlagen durch eine 3-malige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbäum je 10 lm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen.

FASSENDÄMBEGRENZUNG
Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

- kur- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsräumen grenzen,
- Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Stützwände sowie Mauern und Zäune.

STRASSENRAUMBEGRENZUNG
Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden, sind alle Nebenanlagen mit mehr als 15 m Breite mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbäum je 20 lm zu bepflanzen. Zu Leuchtungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Im Einzelfall ist eine Unterschreitung zulässig, wenn entsprechender Wurzelerschutz vorgesehen wird.

PFLANZENVERWENDUNG
Für die Mindestbepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze (vorrangig einheimische Arten) mit folgenden Baumstammsqualitäten und Mindestgrößen zulässig:

- hochstämmige Laubbäume: Hochstamm, 4 x v., m.B. STU 20-25 cm
- mittelgroße Laubbäume: 3 x v., m.B. STU 18-20 cm
- Straucher: 1 x m.B., Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G GERECHT einschließlich Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

F FAHRRECHT zugunsten der überlagerten und angeschlossenen Grundstücke

L LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsunternehmen

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BODENVERSIEGELUNG
Innerhalb der Baugebiete sind vollständig bodenversiegelnde Materialien wie z.B. Beton oder Asphalt unzulässig. Befahrbare Rampen mit mehr als 6 % Längeneigung und unmittelbare (ohne Abstand) unterbaubare Flächen sind davon ausgenommen.

Im übrigen dürfen private Grundstückszufahrten, Wege, Plätze, Hof- und Stellplatzflächen nur in wasserundurchlässiger Konstruktion befestigt werden. Vorhandene Asphaltierungen und Betonierungen sind zu entfernen.

DACHBEGRENZUNG
Die nicht überbaubaren und nicht als Wege-, Hof- oder Terrassenfläche genutzten Dachflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erddeckung (incl. 10 cm Drainage) zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muß der Erdauflauf mindestens 1,5 m betragen, nur dieser darf das vorhandene Geländeeiveau überschreiten.

Flachdächer und fachgeneigte Dächer von oberirdischen Nebenanlagen (bis 20^m) sind mindestens extensiv zu begrünen.

BAUMSCHIEBEN
Baumschneiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen. Die Baumschneiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Befahrung zu schützen.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und zur Prozesswärme nur zulässig, wenn bei der Verbrennung durch die Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid, Kohlenmonoxyd und Kohlenwasserstoffe keine stärkeren Luftverunreinigungen, als bei der Verbrennung von Erdgas „H“ auftreten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße sowie bis 40 m Abstand im Einmündungsbereich der Nebenstraßen müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß R_w nach DIN 4109 aufweisen:

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDE BÄUME

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
Unwesentliche Standortverschreibungen sind bei unverminderter Anzahl zulässig.

MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Ab 150 m² sind je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbäum und 5 Großsträucher anzupflanzen. Der erhaltene Laubbäum- und Strauchbestand sowie die nach anderen Festsetzungen zu treffenden Anpflanzungen werden auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

EINGÜNDLUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN
Stellplatz- und Änderungsfächen sind gegenüber gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitanlagen durch eine 3-malige Abpflanzung mit mindestens 20 Sträuchern und 1 Laubbäum je 10 lm abzuschirmen. Die Pflanzung darf durch notwendige Wege unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzzeilen so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum anzupflanzen.

FASSENDÄMBEGRENZUNG
Innerhalb der Baugrundstücke sind folgende Anlagen mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Ausnahmen können aus funktionalen und denkmalpflegerischen Gründen zugelassen werden:

- kur- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 5,0 m Länge, soweit diese nicht an Verkehrsräumen grenzen,
- Außen