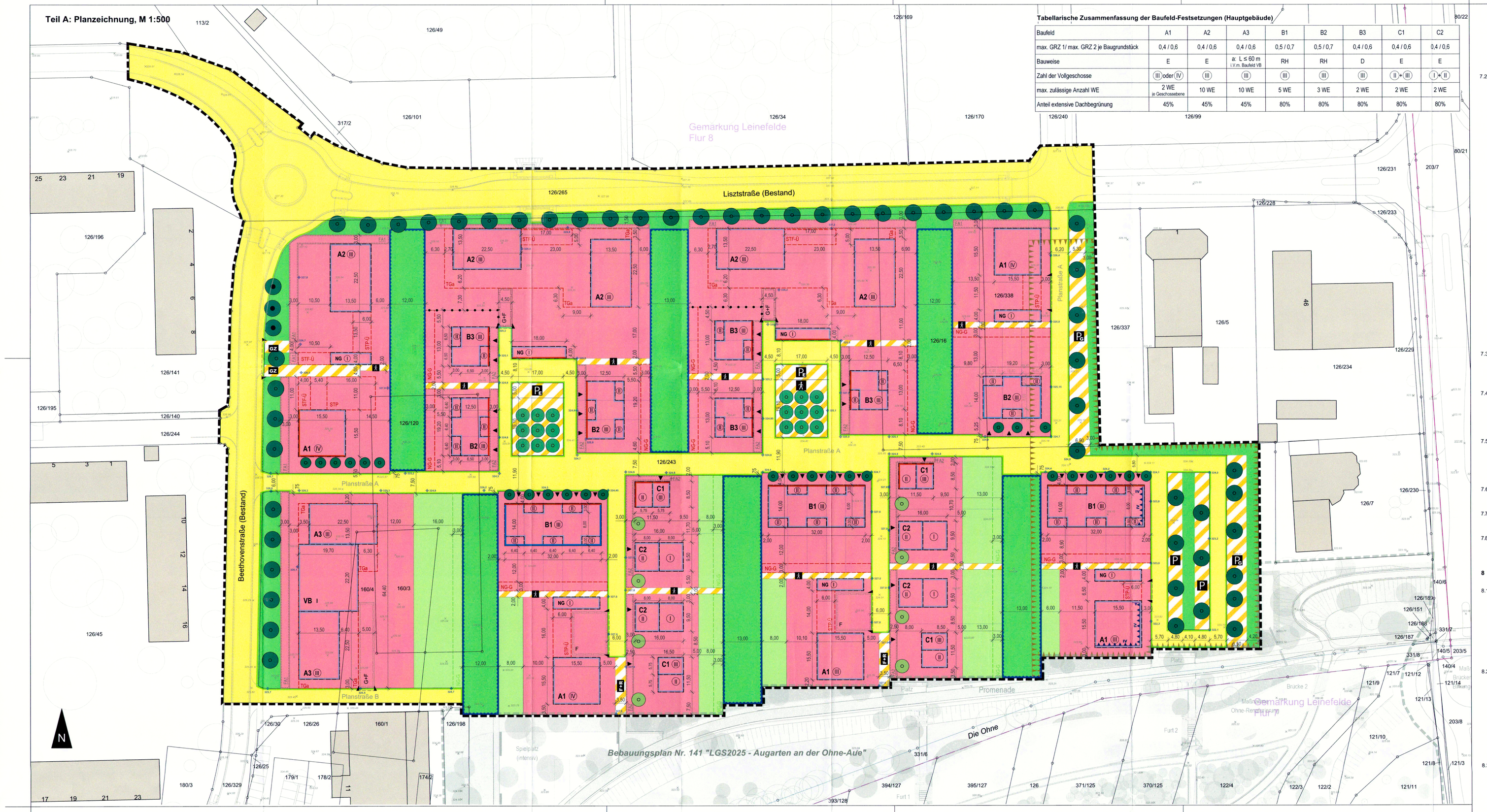
Teil A: Planzeichnung, M 1:500



Tabellarische Zusammenfassung der Baufeld-Festsetzungen (Hauptgebäude)

Baufeld	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2
max. GRZ 1! max. GRZ 2 je Baugrundstück	0,4 / 0,6	0,4 / 0,6	0,4 / 0,6	0,5 / 0,7	0,5 / 0,7	0,4 / 0,6	0,4 / 0,6	0,4 / 0,6
Bauweise	E	E	a: L ≤ 60 m / i.n. Bauliniе III	RH	RH	D	E	E
Zahl der Vollgeschosse	III oder IV	III	III	III	III	III	II + III	II + III
max. zulässige Anzahl WE	2 WE je Geschossebene	10 WE	10 WE	5 WE	3 WE	2 WE	2 WE	2 WE
Anteil extensive Dachbegrünung	45%	45%	45%	80%	80%	80%	80%	80%

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet

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

- z.B. III — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Zweckbestimmung: Parken – offene Stellplätze
  - Zweckbestimmung: Parken – offene Stellplätze, Garagen und Carports
  - Zweckbestimmung: Parken - offene Stellplätze mit Ladeinfrastruktur
  - Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche (Garten)

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

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden)

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

- Anpflanzen von Bäumen, Typ 1, siehe Pflanzliste
- Anpflanzen von Bäumen, Typ 3, siehe Pflanzliste
- Anpflanzen von Bäumen, Typ 4, siehe Pflanzliste
- Anpflanzen von Bäumen, Typ 5, siehe Pflanzliste
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- A1 bis C2, NG, VB — Bezeichnung Baufeld
  - A: Mehrfamilienhäuser
  - B: Reihen- und Doppelhäuser
  - C: Einfamilienhäuser
  - VB: Verbindungsbau
  - NG: Nebengebäude
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Tiefgarage
  - Zweckbestimmung: Stellplätze PKW
  - Zweckbestimmung: Stellplätze PKW, überdacht (Carport)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze Fahrräder, überdacht
  - Zweckbestimmung: Nebengebäude Garten
- Umgrenzung von Flächen für untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck private Grünfläche dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Nebengebäude Garten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
  - Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Fremdnutzer Tiefgarage
- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (alle übrigen Fassaden entsprechen Lärmpegelbereich III)
- Höhenpunkt OK Gelände geplant in Meter üNHN (§ 9 Abs.3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. 3.00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsgebäude
- z.B. 160/3 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Grenzpunkt
- Gemarkung Flur — Gemarkung, Flurnummer
- z.B. 320,7 — Höhenpunkt Geländе Bestand in Meter üNHN
- Mögliche Grundstücksteilung
- Kennzeichnung Randbereich im Übergang zu gewerblich genutzten Flächen mit Geruchsimissionswerten > 10 % und < 15 %
- Bestandsbäume außerhalb Geltungsbereich

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Rechtsgrundlage
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.	§ 4 BauNVO
1.2	Zulässig sind - Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichе Zwecke	§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 4 BauNVO
1.3	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur in den allgemeinen Wohngebieten mit den Indexen A1, A2 und A3 und hier nur in den Erdgeschossen zulässig.	§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.4	Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.	§ 16 Abs.2 BauNVO
2.2	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt: - für die Baugrundstücke der Baufelder A1, A2, A3, B3, C1, C2: **0.4**. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen und die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,6 überschritten werden. - für die Baugrundstücke der Baufelder B1, B2 (Reihenhäuser): **0.5** Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,7 überschritten werden.	§ 19 BauNVO
2.3	Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.	§ 21a Abs. 1 BauNVO
2.4	In den Baufeldern mit der Bezeichnung A1, A2 und A3 ist oberhalb des letzten Vollgeschosses jeweils eine Geschossfläche von max. 30 m² mit einer Höhe von max. 3,5 m für Treppe und Aufzugsschächte zulässig. Diese muss mindestens 2 m von der Attika zurückgesetzt sein.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5	Die Zahl der Wohneinheiten je Baufeld wird wie folgt beschränkt: - A1: max. 2 Wohneinheiten pro Geschossebene - A2 und A3: max. 10 Wohneinheiten - B1: max. 5 Wohneinheiten - B2: max. 3 Wohneinheiten - B3, C1, C2: max. 2 Wohneinheiten - NG und VB: 0 Wohneinheiten (keine Wohneinheiten zulässig).	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2.6	Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 30 cm über dem Straßenniveau der für die Erschließung des Gebäudes maßgebenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der entsprechenden Fassade des geplanten Gebäudes bzw. Gebäudeteils (bei Reihen- und Doppelhäusern).	§ 18 Abs.1 BauNVO
3	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt: Für die einzelnen Baufelder gilt: - A1, A2, C1 und C2: nur Einzelhäuser zulässig - B1 und B2: nur Reihenhäuser zulässig - B3: nur Doppelhäuser zulässig Für die Baufelder A3 mit VB (Verbindungsbau) gilt eine abweichende Bauweise: Gesamtlänge bis 60 m zulässig	§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
3.2	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.	§ 23 Abs. 1 BauNVO
3.3	Ein Zurücksetzen von der Baulinie ist im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 5,50 m je Fassade zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
3.4	Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen ist in den Baufeldern mit der Bezeichnung A1, A2 und A3 durch Balkone bis zu einer Tiefe von max. 2 m u. einer Breite von jeweils max. 3,5 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO
3.5	Im Erdgeschoss ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20 m² je Wohneinheit zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächе nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächе zulässig. Ausgenommen davon sind Pergolen, Spielanlagen und offene Stellplätze für Fahrräder. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächе ausnahmsweise zulässig.	§ 14 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
4.2	Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung NG-G (Nebengebäude Garten innerhalb WA und private Grünfläche) darf je Grundstück maximal 1 untergeordnetes Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer maximalen Höhe von 3 m errichtet werden.	§ 14 Abs.1 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
4.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch für diese Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parken – offene Stellplätze, Garagen und Carports" (P_G) ist die Errichtung von Garagen u. Carports zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
5.2	Einfahrtsbereiche und Einfahrten sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplätze, Einfahrten sind auf eine maximale Breite von jeweils 4 m beschränkt.	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1	Die Dachflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Substratdicke von mind. 8 cm extensiv wie folgt zu begrünen: - Baufelder A1, A2, A3: mind. 45% des jeweils letzten Vollgeschosses - Baufelder B1, B2, B3, C1 und C2 sowie NG: mind. 80% des jeweils letzten Vollgeschosses - sonstige Nebengebäude und geschlossene Dachflächen von Carports: mind. 80% Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
6.2	Tiefgaragen sind in den Bereichen von Gärten und Anpflanzungen mit einer mindestens 60 cm starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
6.3	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mind. 2 x 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
6.4	Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder über die Versickerungsmulden der Ohne zuzuführen.	§ 9 Abs.1 Nr. 14, 20 BauGB
6.5	In den Baugebieten sowie in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „P" sind zulässige oberirdische, nichtüberdachte PKW-Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wegeflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster u.ä.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
7	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**
7.1	Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen folgende Arten zu verwenden: Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt + Parkplatz): - Vogel-Kirsche (Prunus avium), Baum 2. Ordnung - Zwerg-Eiche (Quercus cerris), Baum 1. Ordnung - Resista-Ulme (Ulmus spec.), Baum 1. Ordnung Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20 Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume Typ 1 können bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn dennoch der Eindruck einer Reihenpflanzung gewahrt bleibt. Liste 2 - Bäume Typ 2 (Hochstammgarten): - Schwarzerle (Alnus glutinosa), Baum 2. Ordnung - Stieleiche (Quercus robur), Baum 1. Ordnung - Flatterulme (Ulmus laevis), Baum 1. Ordnung - Feldulme (Ulmus minor), Baum 2. Ordnung - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Baum 1. Ordnung - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Baum 1. Ordnung - Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Baum 1. Ordnung - Feldahorn (Acer campestre), Baum 2. Ordnung Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20 Liste 3 - Bäume Typ 3 (Quartiersplatz): - Amerikanische Gleditsche (Gleditsia triacanthos ‚Sunburst'), Baum 2. O. - Blasenbaum / Blasenesche (Koelreuteria paniculata), Baum 3. O. - Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Baum 3. Ordnung Mindest-Pflanzqualität: - HSt, 3xv, mDb, 18-20, extra weiter Stand; - Sol, 4xv, mDb, B150-200, H400-500 Liste 4 - Bäume Typ 4 (innere Erschließung/Planstraße A): - Säuleneiche ‚Fastigiata' (Quercus robur ‚Fastigiata') Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20 Liste 5 - Bäume Typ 5 (Bäume private Gärten): - Blumen-Esche (Fraxinus ornus); - Blasenesche (Koelreuteria paniculata) - Zierapfel ‚Everest' (Malus ‚Everest') - Säuleneiche ‚Fastigiata' (Quercus robur ‚Fastigiata') - Apfeldorn (Crataegus x lavalle‚ Carnese') Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20	§ 9 Abs. 25 a BauGB
7.2	Im Plangebiet sind für die Pflanzung von geschnittenen Hecken, flächigen Gehölzpflanzungen sowie Sträuchern folgende Arten zu verwenden: Liste 7 - geschnittene Hecken: - Hainbuche (Carpinus betulus) - Blut-Buche (Fagus sylvatica Purpurea) - Rot-Buche (Fagus sylvatica) - Eibe (Taxus baccata) - Feldahorn (Acer campestre) - Winterlinde (Tilia cordata) - Liguster (Ligustrum spec.) Mindest-Pflanzqualität: Heckenware, 2xv,mB geschnitten 125-150cm Liste 8 - flächige Gehölzpflanzungen (FA1): - Niedrige Kranzspiere ‚Crispa' (Stephanandra incisa ‚Crispa') - Niedrige Purpurbeere ‚Hancock' (Symphoricarpos chenaultii ‚Hancock') - Zwergliguster (Ligustrum vulgare Lodense) - Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia) Mindest-Pflanzqualität: 3 Triebe, o.B, 40-70 Liste 9 – Sträucher Verskiernungsmulden: - Sanddorn (Hippophae rhamnoides) - Rote Hartriegel (Cornus sanguinea) - Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis) - Liguster (Ligustrum spec.) - Zwerg-Duftflieder ‚Palibin' (Syringa meyeri ‚Palibin') - Hundsrose (Rosa canina) - Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia) Mindest-Pflanzqualität: Sol, 3xv,mB 125-150 Liste 10 - Solitärgehölze, als mehrstämmige Einzelpflanzungen (FA2): - Blasenesche - Koelreuteria paniculata - Feldahorn - Acer campestre - Gelber Lederhülsenbaum - Gleditsia triacanthos ‚Sunburst' - Kupfer- Felsenbirne - Amelanchier lamarckii - Weißrindige Himalaja-Birke - Betula utilis ‚Doorenbos' - Persischer Eisenholzbaum - Parrotia persica Mindest-Pflanzqualität Sol. 3xv, 150-175	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.3	Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden) sind je vollständige 60 m² mind. 1 großkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 aus Festsetzung 7.1 und mind. 6 Sträucher gemäß Pflanzliste 9 aus Festsetzung 7.2 zu pflanzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.4	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA1 sind gärtnerisch mit flächigen Gehölzpflanzungen entsprechend Pflanzliste 8 aus Festsetzung 7.2 zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte soll mind. 5 Stück pro m² betragen. Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.5	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA2 sind gärtnerisch als Pflanzfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 50 m² sind 2 Stück Solitärgehölze gemäß Pflanzliste 10 aus Festsetzung 7.2 zu pflanzen. Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.6	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.7	Je vollständige 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und private Grünfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 5 und 6 aus Festsetzung 7.1 zu pflanzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
7.8	Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Laubbäume lt. Pflanzliste 1 aus Festsetzung 7.1 zu ersetzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
8.1	Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (2018) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen: Lärmpegelbereich: III — Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. R'w ges: 35; Büroräume erf. R'w ges: 30 IV — 40 — 35	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8.2	Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „P" sind die Außenbauteile der gekennzeichneten Fassaden in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen. Im gesamten übrigen Plangebiet sind die Außenbauteile der Ost- und Südfassaden in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8.3	Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8.4	Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018), die sich oberhalb eines Beurteilungspegels von Lr = 55 dB(A) befinden, sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle (Bundesstraße B247/Birkunger Straße) abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume mit Nachtnutzung, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer, deren Lüftungseinrichtungen in Fassaden mit einem Beurteilungspegel nachts von über 50 dB(A) liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Der Betrieb dieser schallgedämmten Lüftungseinrichtungen darf nicht zu einer Unterschreitung der geforderten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen. Dies trifft für die Fassadenbereiche der südöstlichen Baufelder B1 und A1 zu.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8.5	Eine Minderung der aus den in 7.1 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße darf nicht zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein nach Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des TMIL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThüVVTB) vom 30.04.2020 die DIN 4109-1:2018-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8.6	In den Bereichen des Plangebietes, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten wird, sind Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse, Mietergarten) nur dann zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite von Gebäuden angeordnet sind oder als Loggien mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen ausgeführt werden. Weitere Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzeinrichtung sind zulässig, wenn der Wohneinheit ein zusätzlicher lärmgeschützter Außenwohnbereich zugeordnet ist. Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden. Da davon ausgegangen ist, dass technische Wärmepumpen verschiedener Betreiber gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken, hat jeder Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. In Abhängigkeit des Schallleistungspegels von Wärmepumpen können folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen freien schutzbedürftigen Nutzung als Orientierungswerte dienen: 50 dB(A): 7 m, 55 dB(A): 13 m, 60 dB(A): 23 m, 65 dB(A): 32 m	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
9.1	Die Fassaden aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit Holzverkleidungen in gedämpften Erdtönen aus dem Farbspektrum Rot, Ocker, Braun und Grau herzustellen. Abstutzsicherungen und Geländer (Ausnahme Glasgeländer und/oder als transparente/ translucente Glasgeländer zulässig. Fenster und Fensterstürzen sind als Holz- oder Holz-Alu-Konstruktion auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.2	Als Dachform aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei ist die Attika der Hauptgebäude mit einer Mindesthöhe von 0,50 m über Geschossdecke auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Nebengebäude, Pergolen und Carports sind nur als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen zulässig und sind in ihrer Farbgestaltung (Material und Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m, Nebengebäude und Carports von max. 3 m haben. Aneinandergrenzende Bauten sind in gleicher Höhe auszuführen.	
10	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO**
10.1	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Baufelder mit der Kennzeichnung NG einzuordnen oder in die bauliche Hauptanlage zu integrieren.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11	**Gestaltung der Einfriedungen und Außenanlagen**	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO**
11.1	Grundstücksgrenzen an Straßenverkehrsflächen, an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und an den Versickerungsmulden – außer in den Zufahrtsbereichen der Reihenhäuser B1 und B2 sowie in den Bereichen der Pflanzbindungen FA1 und FA2 - sind mit Grundstückseinfriedungen in Form von Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 7 der Festsetzung 7.2 herzustellen. Die Höhe darf maximal 1,50 m betragen, gemessen von der dem Grundstück zugehörigen Straßenhöhe. Eine Kombination aus Laubholzhecken und vertikal gegliederten Metall- oder Holzzäunen ist zulässig, wenn sich der Zaun auf der grundstückszugewandten Seite befindet. Für alle übrigen Grundstücksgrenzen sind die vorgenannten Hecken ggf. in Kombination mit vertikal gegliederten Metall- oder Holzzäunen oder offene Zäune mit senkrechten Holzstäben mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
11.2	In den Zufahrtsbereichen der Reihenhäuser B1 und B2 sind Einfriedungen unzulässig. Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen FA1 und FA2 sind Einfriedungen nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
11.3	Befestigte und teilversiegelte Flächen innerhalb Flächen innerhalb des WA sind in hellen Grau- und Beigetönen auszubilden.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
11.4	Zur Abfangung von Höhenunterschieden sind Mauern aus Beton (Fertigteile oder Ortbeton) und Elemente aus Stahl bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO
12	**Stellplätze und Garagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO**
12.1	Je Wohnung sind 1,0 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.	**i.V.m. § 49 Abs.1 ThürBO**

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Nr.	Hinweis
1	**Bodenfunde / Bodendenkmale**
	Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstelle ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.[1] Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThüVwReG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).
2	**Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
	Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. Rechtsgrundlage: (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)
3	**Bodenaufschlüsse**
	Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Rechtsgrundlage: Geologiedatengesetz (GeoIDG), §§ 8 und 9 in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".
4	**Bodenschutzrechtliche Anforderungen**
	Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigen Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen