

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107
der Landeshauptstadt München

Lochhausener Straße (nördlich),
Osterangerstraße (westlich),
Langwieder Hauptstraße (südlich),
Hufschmiedstraße (östlich)

Bitte beachten Sie die Hinweise zur
Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2107
der Landeshauptstadt München

Lochhausener Straße (nördlich),
Osterangerstraße (westlich),
Langwieder Hauptstraße (südlich),
Hufschmiedstraße (östlich)

vom 12.12.2018

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich nördlich der Lochhausener Straße, westlich der Osterangerstraße, südlich der Langwieder Hauptstraße und östlich der Hufschmiedstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 01.02.2018, angefertigt vom GeodatenService München am 25.09.2018 und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet WA und eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte. Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA (1) bis WA (5).
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten WA (2) und WA (4) sind an der südlichen Schmalseite des jeweils süd-westlichen Bauraums Wohnungen im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 50 m² nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn an anderer Stelle im Baugebiet eine Nichtwohnnutzung stattfindet, deren Geschossfläche mindestens 100 m² beträgt und die sich im Erdgeschoss eines Gebäudes befindet, das an die öffentliche Verkehrsfläche U-1748 oder die öffentliche Verkehrsfläche U-1749 unmittelbar angrenzt.
- (4) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Kindertagesstätte.

§ 3**Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die für die Teilgebiete WA (1) bis WA (5) festgesetzten Geschossflächen (GF) können jeweils gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO um die Flächen von

1. Gemeinschaftsräumen,
2. Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
3. Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
4. zurückgezogenen Eingangsbereichen,
5. Bauteilen, die aufgrund der Anforderungen der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) erforderlich sind,

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden, überschritten werden, höchstens jedoch je Teilgebiet um 5 m² GF je 100 m² im Plan festgesetzter GF überschritten werden.

- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gemäß § 21a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO sowie die im Plan festgesetzten Durchgänge unberücksichtigt.
- (4) Die nach Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt

1. 6.500 m² im WA (1),
2. 6.300 m² im WA (2),
3. 3.300 m² im WA (3),
4. 2.700 m² im WA (4),
5. 4.400 m² im WA (5),
6. 1.500 m² in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

überschritten werden.

- (5) Von der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhen kann in Richtung des Bauraumfelds mit der niedrigeren Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse um maximal 0,5 m abgewichen werden.
- (6) Die Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens der Gebäude bzw. der Gebäudeteile, die an die erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen U-1748 oder U-1749 angrenzen, dürfen die dort festgesetzte Höhenkote nicht unterschreiten.
- (7) In den Teilgebieten WA (1) und WA (2) darf die Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens der Bebauung die festgesetzte Bezugshöhe von 513,00 m ü. NN nicht unterschreiten.

§ 4**Überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudedurchgänge**

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ist zulässig für

1. Terrassen, Balkone, Erker, Vordächer bis zu einer Tiefe von 1 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge,

2. Außentreppe zur Erschließung des Erdgeschosses zum Anschluss an tiefer liegende Außenwohnbereiche bis zu einer Tiefe von 2 m.

Dies gilt nicht für Baugrenzen oder Baulinien, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unterhalb der Geländeoberfläche für Treppenabgänge, Verbindungsgänge, Kellerräume, ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte ist in den Bereichen der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen allgemein in geringfügigem Umfang zulässig.
- (3) Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten Gebäudedurchgänge sind mit einer lichten Höhe von mindestens einem Vollgeschoss und einer Breite von mindestens 3,50 m zu errichten. Von der festgesetzten Lage der Gebäudedurchgänge kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Trennwände (Sichtschutzwände) zwischen Terrassen sind nur innerhalb der Bauräume und bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

§ 5

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO in die Gebäude oder Baukörper zu integrieren.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Gebäuden und Baukörpern nur zulässig
1. Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Absatz 2 BayBO,
 2. gemäß § 8 Absatz 2 zugelassene Fahrradabstellplätze,
 3. Flächen zur Bereitstellung von Gemeinschaftsmüll am Tag der Abholung,
 4. ebenerdige Belüftungen und Entrauchungen für die Tiefgaragen und Kellerräume,
 5. unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen.
- (3) Dükeranlagen zur Fassung, Leitung und Abgabe von Grundwasser sind außerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen allgemein zulässig.
- (4) Im Teilgebiet WA (5) ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung BHKW die Errichtung einer eingeschossigen Energiezentrale (BHKW) gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten, Dachterrassen

- (1) Im WA sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.
- (2) Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie
1. eine Grundfläche von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten,
 2. die realisierte Wandhöhe um nicht mehr als
 - a) 1 m überschreiten oder
 - b) 2 m überschreiten, wenn die Abweichung aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

(3) Abweichend von Absatz 2 sind zulässig

1. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie,
2. Antennen- und Satellitenanlagen nur, wenn sie dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes dienen,
3. Kamine für Abgase mit einer Mindesthöhe von 3 m aus der im Plan festgesetzten Nebenanlage Blockheizkraftwerk (BHKW) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Flächen- und Höhenbeschränkung.

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachterrassen und Dachgärten über dem im jeweiligen Bauraum obersten zulässigen Vollgeschoss nicht zulässig.
- (5) Soweit Dächer nicht durch Anlagen gemäß Absatz 2 bis 3 genutzt werden, sind sie mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Bei der Verwendung von Modulen mit flachem Neigungswinkel oder liegenden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 7

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Erschließung

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig und jeweils mit einem eigenen Stromanschluss auszustatten. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie -ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (3) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf den Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² gegenüber dem Geländeniveau um mindestens 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Alternativ sind bei Pflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragen diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² mit einem mindestens 1,20 m hohen, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Öffnungen für die Entlüftung von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen, von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspielplätzen anzuordnen. Mechanische Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

§ 8

Fahrradabstellanlagen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen inner-

halb der jeweiligen Gebäude oder in der jeweiligen Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Dabei ist in den Fahrradabstellräumen mindestens eine Elektro-Lademöglichkeit je zehn der dortigen notwendigen Fahrradabstellplätze herzustellen.

- (2) Für Besucherinnen und Besucher sind bis zu zehn Fahrradabstellplätze je Gebäudezugang auch außerhalb von Gebäuden als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge zulässig.

§ 9

Dinglich zu sichernde Flächen

- (1) Mit der im Plan als dinglich zu sichern festgesetzten Fläche G R F (B) wird ein Geh-, Radfahr- und Fahrrecht für diejenigen, deren Eigentum, Wohnung oder Unternehmen sich in unmittelbar an die jeweilige Dienstbarkeitsfläche angrenzenden Nutzungen befindet, ihren Besuch sowie solche Personen, die zum Zwecke öffentlicher Daseinsvorsorge handeln, festgesetzt.
- (2) Mit der im Plan als dinglich zu sichern festgesetzten Fläche F(B) wird ein Fahrrecht für die DB NetzAG festgesetzt.
- (3) Mit der im Plan als dinglich zu sichern festgesetzten Flächen G in den Teilgebieten WA (1) bis WA (4) wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Mit den im Plan als dinglich zu sichern festgesetzten Flächen L wird ein Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt.
- (5) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 10

Fuß- und Radwegeverbindung öffentliche Flächen

Von der festgesetzten Lage der Fuß- und Radwegeverbindung U-1748 innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 11

110-kV-Bahnstrom-Freileitung

- (1) Im Bereich der Bauverbotszone der 110-kV-Bahnstrom-Freileitung dürfen die festgesetzten Bezugshöhen nicht durch An- und Aufschüttungen überschritten werden.
- (2) Die Bauverbotszone der 110-kV-Bahnstrom-Freileitung muss von hochwachsender Bepflanzung und Bauteilen von über 3,50 m Höhe mit Ausnahme der Lärmschutzwand nach § 12 Absatz 2 Satz 3 freigehalten werden.
- (3) Rund um den Stromleitungsmast sind auf einer Fläche im Radius von 9 m um die Mastmitte Bebauung, Bepflanzung, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmsweise kann von Satz 1 abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Standfestigkeit des Mastes nicht beeinträchtigt wird und die Betreiberin bzw. der Betreiber diesem zustimmt.

§ 12

Lärmschutz Verkehrslärm

- (1) Lärmschutzwände (LSW) sind gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) auszubilden.
- (2) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände sind durchgehend wie folgt zu errichten:
 1. LSW 1 (WA (5)) mit einer Höhe von 5 m und einer Länge von 85 m,
 2. LSW 2 mit einer Höhe von 5,25 m und einer Länge von 125 m,
 3. LSW 3 (Kindertagesstätte) mit einer Höhe von 5,25 m und einer Länge von 60 m.

Die festgesetzten Lärmschutzwände können auch als Wall oder Kombination Wall/Wand ausgeführt werden.

Abweichend von Absatz 2 kann im Bereich der Bauverbotszone für die Hochspannungseitung die Höhe der Lärmschutzwand auf eine Höhe von 4,30 m abgesenkt werden.

- (3) Die festgesetzten Höhen für die Lärmschutzwände beziehen sich jeweils auf die Höhenkote 513,20 m ü. NN.
- (4) Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (u. a. ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist). Auf die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 3 kann verzichtet werden, wenn stattdessen Gebäude mit mindestens entsprechender Wirkung errichtet werden.
- (5) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- (6) In den Baugebieten und den Gemeinbedarfsflächen ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nur zulässig, sofern diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden können.
- (7) Abweichend von Absatz 6 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster belüftet werden kann, vor denen ein Schallpegel von weniger als 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume gewährleistet wird, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.
- (8) Alternativ zu Absatz 7 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

- (9) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, schalldämmte

Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- (10) Abweichend von Absatz 9 können die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an lärmgeschützten Fassadenflächen, an denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (11) Die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen oder vergleichbaren Außenwohnbereichen ist nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass in den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
- (12) Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen.
- (13) Das Blockheizkraftwerk im Teilbaugbiet WA (5) ist so zu errichten und zu betreiben, dass
1. am nächstgelegenen Immissionsort im Teilaugebiet WA (5) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (für Immissionsorte innerhalb und außerhalb von Gebäuden) der TA Lärm i. d. F. vom 26.08.1998 sichergestellt ist,
 2. die abgestrahlten Geräusche nicht ausgeprägt tieffrequent im Sinne der DIN 45680 [1997] sind,
 3. relevante Erschütterungen (oder Körperschallübertragungen) auf die anliegenden Wohnbebauungen nicht übertragen werden.

§ 13

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Oberflächen von ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen durch Aufschüttungen mindestens bis zur Höhe der jeweils festgesetzten Höhenkote anzuheben.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und der Fläche für Gemeinbedarf sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und der nördlichen Ausgleichsfläche anzuschließen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Bauverbotszone.
- (3) Weitere Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur zulässig zur
1. Gestaltung von Kinderspielflächen auf den Baugrundstücken,
 2. Herstellung von Versickerungsflächen,
 3. Herstellung der LSW 1,
 4. Pflanzung von großen Bäumen über Tiefgaragen,
 5. Herstellung der barrierefreien Erschließung.

§ 14 **Einfriedungen**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten laubabwerfende Schnitthecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sind nur in Verbindung mit laubabwerfenden Schnitthecken zulässig.

§ 15 **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.

§ 16 **Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Erhaltene Bestandsbäume können bei entsprechender Qualität auf zu pflanzende Bäume angerechnet werden.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie die Flächen für Nebenanlagen gemäß § 5 sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 1. für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) in den öffentlichen Verkehrsflächen 25-30 cm Stammumfang,
 2. für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) auf allen anderen Flächen 20-25 cm Stammumfang,
 3. für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm Stammumfang.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (7) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z. B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist abweichend davon bei Nachweis, dass eine oberflächige Versickerung nicht möglich ist, auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

§ 17

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Teilgebiete WA (2) und WA (4) ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Pro angefangene 400 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Teilgebiete WA (1) und WA (5) ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des Teilgebietes WA (3) sind mindestens drei mittelgroße oder große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (4) Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Die Anlage von Wohnungsgärten ist zulässig. Ihre Flächen dürfen je Baugrundstück 30 % der Grundstücksfreiflächen nicht überschreiten.

§ 18

Grünordnung auf öffentlichen Flächen

- (1) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünende festgesetzte Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie mit Rasen bzw. Wiesenflächen, Wegen sowie Spielflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (2) Die im Plan mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind an der Nordseite als vorwiegender Gehölzbestand und an der Westseite als extensive, magere Wiesen mit eingestreuten Gehölzpflanzungen zu entwickeln und zu erhalten. Zur Verbindung der öffentlichen Grünfläche mit der freien Landschaft ist eine Unterbrechung der Ausgleichsflächen an der westlichen Planungsgebietsgrenze für einen Fuß- und Radweg bis zu einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

§ 19

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.