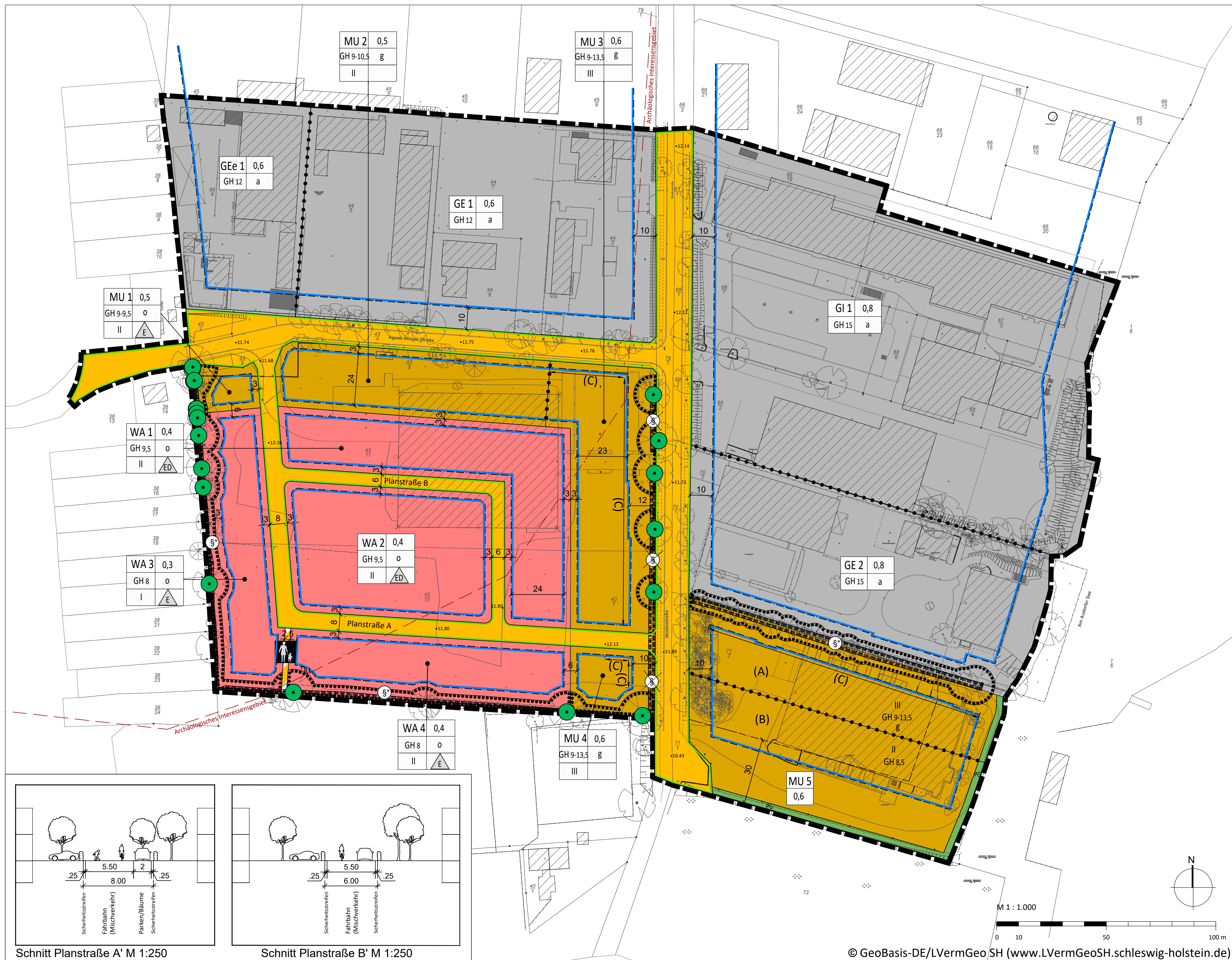


Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)



Teil B: Text

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig.

1.2 In den urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den urbanen Gebieten (MU) sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Festhallen und Festäle sowie Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

1.4 In den urbanen Gebieten (MU) 1, 2 und 5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.5 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 200 m² zulässig.

1.6 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 ist nach § 6a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO jeweils ein Geschossflächenanteil von max. 60% für eine Wohnnutzung zulässig.

1.7 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 sind nach § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen unzulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Betriebe gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO).

1.9 In den Gewerbegebieten (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und für Vergnügungszwecke unzulässig.

1.10 In den Gewerbegebieten (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig:

- Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegungsbetriebe, Räucherereien, kunststoffherstellende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
- Anlagen / Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275 zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882, 3890) unterliegen.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werkverkauf) stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs beträgt.
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Festhallen und Festäle sowie
- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes).

1.11 Im Industriegebiet (GI) sind die nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.12 Im Industriegebiet (GI) sind unzulässig:

- Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen erheblich belästigend sind, wie regelhaft Hüttenbetriebe, Großfeuerungsanlagen, Ölmühlen, Schlachthöfe, Großbrauereien, Müllverwertungsanlagen, Raffinerien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
- Anlagen / Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG, die der 12. BImSchV unterliegen.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werkverkauf) stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs beträgt.
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Festhallen und Festäle sowie
- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes).

1.13 In den urbanen Gebieten (MU) 2 und 5 sind Stellplätze ausschließlich unzulässig. Ein Überschreiten der Oberkante der unterirdischen Stellplatzanlage gegenüber der jeweils festgesetzten Geländeoberfläche um bis zu 150 cm ist zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Die Anlage von oberirdischen Besucherstellplätzen ist zulässig.

1.14 Die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Waldschutzbereich dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des angrenzenden Waldes. Auf der Fläche sind Versiegelungen unzulässig. Die private Grünfläche ist naturhaft zu erhalten.

1.15 In den urbanen Gebieten (MU) 2 und 5 sind Stellplätze ausschließlich unzulässig. Ein Überschreiten der Oberkante der unterirdischen Stellplatzanlage gegenüber der jeweils festgesetzten Geländeoberfläche um bis zu 150 cm ist zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Die Anlage von oberirdischen Besucherstellplätzen ist zulässig.

1.16 Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich „(B)“ im urbanen Gebiet (MU) 5 ist erst zulässig, wenn die mit „(A)“ bezeichnete Bebauung im urbanen Gebiet (MU) 5 geschlossen errichtet ist.

1.17 In den urbanen Gebieten (MU) 3, 4 und 5 gilt:

1.17.1 Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsraum/Seminarräume) sind an den mit „(C)“ gekennzeichneten Seiten der o.g. drei Baufelder unzulässig. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.17.2 Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 können an den mit „(C)“ gekennzeichneten Seiten der o.g. drei Baufelder zugelassen werden, wenn zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vordachfassaden, Wintergärten oder Loggien errichtet werden. Durch die baulichen Schallschutzmaßnahmen selbst dürfen keine Räume entstehen, die als schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 gelten.

1.17.3 Ausnahme: Räume können nicht offenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 an den mit „(C)“ gekennzeichneten Seiten der o.g. drei Baufelder eingebaut werden, wenn innerhalb des Raumes an einer der nicht mit „(C)“ gekennzeichneten Seiten mindestens ein offenes Fenster errichtet wird. In diesen Fällen kann auf bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vorbauten verzichtet werden. Sofern nicht offene Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 eingebaut werden, ist die Befüllung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume durch andere geeignete technische Maßnahmen (z.B. Installation eines zentralen Belüftungssystems, Befüllung durch ein Fenster an den Fassadenabschnitten außerhalb der gekennzeichneten Fassaden) sicherzustellen.

1.18 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im urbanen Gebiet (MU) 2 und 5, bei Errichtung einer unterirdischen Stellplatzanlage. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

1.19 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.20 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.21 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.22 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.23 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.24 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.25 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.26 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.27 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.28 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.29 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.30 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.31 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.32 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.33 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.34 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.35 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.36 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.37 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.21 innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Entworfene Knicks mit Schutzstreifen sowie Baumschutzstreifen) sind spätestens bei Baubeginn Knick- bzw. Baumschutzstreifen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind eine Bepflanzung sowie Bodenversiegelungen und Abgrabungen nicht zulässig. Sie sind einmal jährlich zu mahlen.

1.22 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle in der Mindestqualität hochstämmiger Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zu ersetzen.

1.23 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Urbanen Gebieten (MU) sind nur flache bzw. flachgeneigte (Dachneigung bis max. 20 Grad) begrünete und vegetationsdeckende Dächer zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports und Garagen. Die Dächer von Gebäuden und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen unter 10 m² Grundfläche oder Terrassenüberdachungen. Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrschulüberfahrten, Klimatechnik), mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen von Photovoltaik, dienen oder als Dachterrassen genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen; ein Anteil von mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen – bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche – ist jedoch in jedem Fall zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf flach geneigten bzw. Flachdächern sind aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlagen herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Planperiode zu erfolgen.

1.24 Bei Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbe- und Industriezonen ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand der Stellplatzanlage zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Bestehende Bäume, die die vorhandenen Mindestanforderungen erfüllen, können angerechnet werden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume nach folgender Pflanzliste (P1) zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Ausnahmsweise können auch andere Arten von standortgerechten, heimischen Laubbäumen verwendet werden.

1.25 Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Bepflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von 25 m bis 30 m, mindestens aber 10 Bäumen, herzustellen (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm aus der Pflanzliste P1 - siehe textliche Festsetzung 1.24). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen können entsprechend der Erschließungserfordernisse der Baugrundstücke variiert werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen.

1.26 Als verbindenden Grundstücksstreifen der Gewerbe- und Industriezonen, die nicht der Bebauung, Erschließung oder Stellplatzanlagen dienen, sind gemäß § 8 LBO zu begrünen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens acht Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm aus der Pflanzliste P1) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher nach folgender Pflanzliste (P2) zu verwenden:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Faulbaum (*Fraxinus alnus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrösche (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneebau (*Viburnum opulus*)

Ausnahmsweise können auch andere Arten von standortgerechten, heimischen Sträuchern verwendet werden.

1.27 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, pro angefangene 5 m Wandlänge mindestens ein standortgerechtes Klettergehölz zu setzen.

1.28 Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel, Fledermäuse und insekten wirksames Spektrum aufweisen. Sie sind nach Möglichkeit dynamisch (durch Bewegungssensoren ausgelöst) zu gestalten und je nach technischen oder anderweitigen Anforderungen, an möglichst kurzen Pfählen bzw. relativ nahe am Boden anzubringen. Es sind insektenfeste, gerichtete Leuchten zu verwenden, welche die Lichtquelle zur Umgebung hin abschirmen und auf die notwendigen Bereiche einschatten.

1.29 Nicht überbaute unterirdische Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen, Feuerwehrrufen und Kleinkinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm.

1.30 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.31 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.32 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.33 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.34 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.35 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.36 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.37 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.38 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden (wie zum Beispiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

1.39 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (