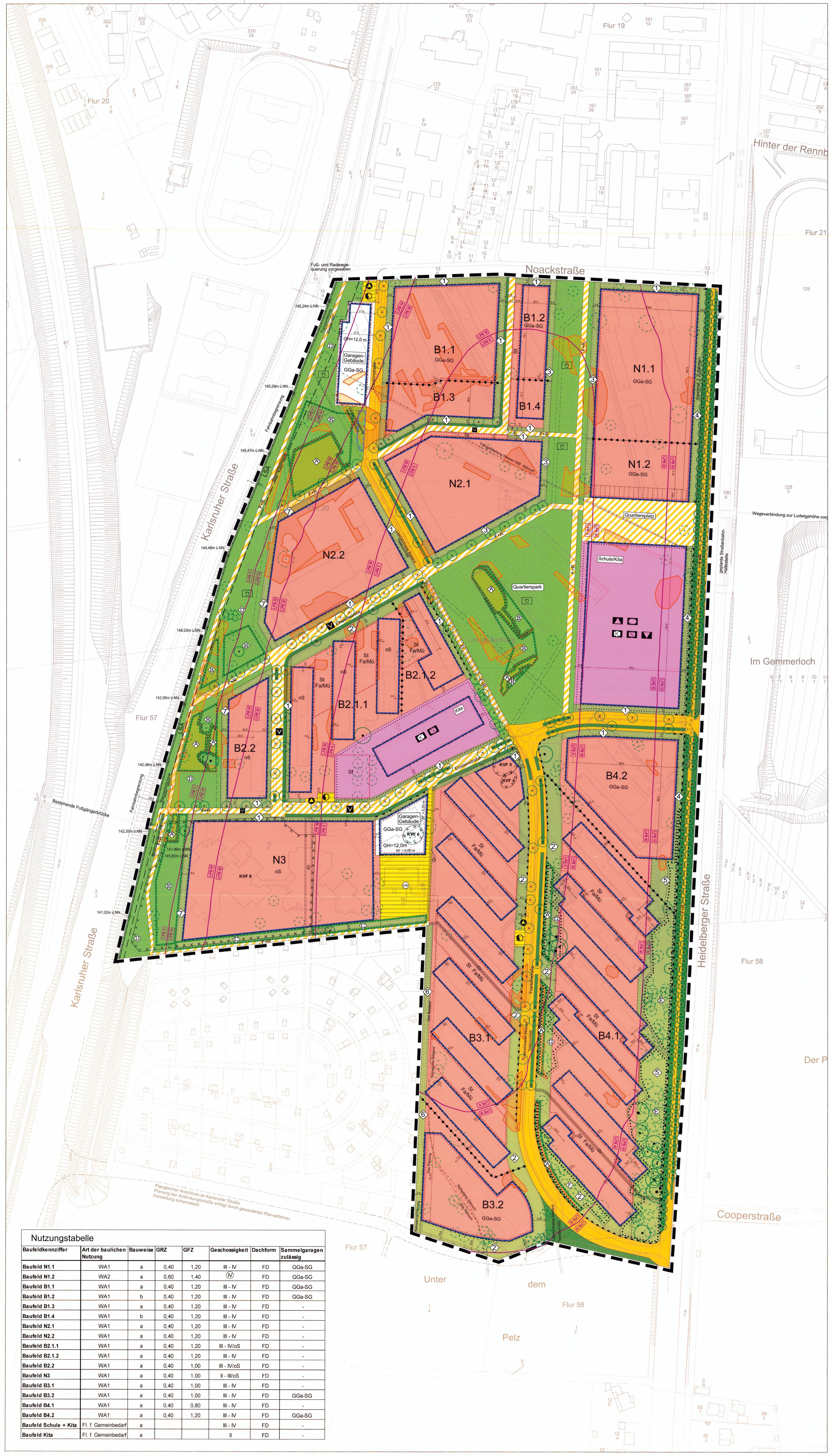

Nutzungstabelle

Baufeldkennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ	Geschossigkeit	Dachform	Sammelgaragen zulässig
Baufeld N1.1	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	GGa-SG
Baufeld N1.2	WA2	a	0,60	1,40	Ⓘⓥ	FD	GGa-SG
Baufeld B1.1	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B1.2	WA1	b	0,40	1,20	III - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B1.3	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	-
Baufeld B1.4	WA1	b	0,40	1,20	III - IV	FD	-
Baufeld N2.1	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	-
Baufeld N2.2	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	-
Baufeld B2.1.1	WA1	a	0,40	1,20	III - IV/oS	FD	-
Baufeld B2.1.2	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	-
Baufeld B2.2	WA1	a	0,40	1,00	III - IV/oS	FD	-
Baufeld N3	WA1	a	0,40	1,00	II - III/oS	FD	-
Baufeld B3.1	WA1	a	0,40	1,00	III - IV	FD	-
Baufeld B3.2	WA1	a	0,40	1,00	III - IV	FD	GGa-SG
Baufeld B4.1	WA1	a	0,40	0,80	III - IV	FD	-
Baufeld B4.2	WA1	a	0,40	1,20	III - IV	FD	GGa-SG
Baufeld Schule + Kita	Fl. f. Gemeinbedarf	a			III - IV	FD	-
Baufeld Kita	Fl. f. Gemeinbedarf	a			II	FD	-

Planzeichenerklärung und Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

▥ Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahlen als Beispiel)

Ⓘⓥ Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

GH=12,00 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

b Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

AF = 0,00 m Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

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

Einrichtungen und Anlagen:

▲ Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

K Kindertagesstätte

▼ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Garagengebäude Garagengebäude als Sammelgarage

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Quartiersplatz Quartiersplatz

F+R Fuß- und Radweg

Straßenbegleitender Grünstreifen / Versickerungsfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche (Standort variabel)

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität (Transformatorenstation)

Abfall

HW Heizwerk

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung unterirdisch, Bestand

Leitung unterirdisch, Planung

Leitung unterirdisch, Abbruch

Schacht Telekom

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Versickerungsmulde

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Ⓐ Sicherung von Sandmagerrasen (Siehe textliche Festsetzung I.14.1)

Ⓑ Entwicklung von Sandmagerrasen (Siehe textliche Festsetzung I.14.2)

Ⓒ Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen (Siehe textliche Festsetzung I.14.3)

Ⓓ Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen (Siehe textliche Festsetzung I.14.4)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen

Gr Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Fr Mit Fahrrecht zugunsten der direkten Anlieger zu belastende Flächen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

GGa-SG Gemeinschaftsgaragen / Sammelgaragen

Fa Fahrradabstellplätze

Mü Müllcontainer

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LSA Lärmschutzanlage

145,29m ü.NN Mindesthöhe der Lärmschutzanlage (Zahl als Beispiel)

LPB III / LPB II Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Wert als Beispiel)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

① Freiflächenkennziffer (Zahl als Beispiel)

⊗ Anpflanzen von Bäumen (Standort variabel)

Planzeichenerklärung und Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ⓔ Eichenhain

Ⓕ Waldkiefernhain

Ⓖ Eichen-Kiefern-Mischhain

⊙ Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Benennung der Flächen laut Gutachten:

KVF 4 Abscheideanlage

KVF 5 Tankstelle (Zapfstelle)

KVF 6 Tankeinlagerungsbereich

KVF 8 Altablagerung Bereich Schule

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B1 Benennung Baufeld (Zahl als Beispiel)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

▨ Zuwegung der Haupterschließung über öffentliches Grün zulässig

FD Flachdach

oS Ohne Staffelgeschoss

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone Bauverbotszone (§ 9 FStrG)

Hinweise und Plandarstellung ohne Festsetzungscharakter

Erhaltenswerte Bäume

Sandmagerrasen (Bestandsfläche)

Vorkommen von Zauneidechsen

Fuß- und Radweg oder Fahrbahn als Bestandteil des Verkehrsgrüns (Empfehlung zur Wegeführung)

Diese Ausfertigung (Planteil 1/2) stimmt mit dem zur Satzung beschlossenen Plan überein.
Ausgefertigt: Darmstadt, den 16.12.2015
Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Dezernentin

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Bebauungsplan S 25
"Lincoln-Siedlung"

mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Planteil 1/2

Der Planteil 1/2 ist nur in Verbindung mit Planteil 2/2 gültig.

0 10 20 40 60 100 m

15. Oktober 2015 M 1:1000

(3128-41-E33 19.10.2015)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

Für die gekennzeichneten Baufelder (i.S. I.4.1, Planteil 1), ausgenommen das Baufeld N1.2, wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)

Für das gekennzeichnete Baufeld N1.2 (i.S. I.4.1, Planteil 1) wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In der durch Planeinschrieb gekennzeichneten Fläche (Planteil 1) sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Kindertagesstätte
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

Es wird auf die Festsetzung I.17 zur temporären Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" mit schulischen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen hingewiesen.

3. Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Garagengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf den als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Garagengebäude" festgesetzten Grundstücksflächen sind nur Garagengebäude als Sammelgarage gemäß § 3 Abs. 1 der „Einschränkungssatzung Lincoln-Siedlung" zulässig. In dem Garagengebäude sind nur Garagengeschosse für den Bedarf, der durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lincoln-Siedlung" zulässigen bzw. zugelassenen Nutzungen verursacht wird, zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

4.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4.2.1 Grundflächenzahl I (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl I (GRZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung (Planteil 1) als Höchstgrenze für die Baufelder festgesetzt.

4.2.2 Grundflächenzahl II (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der folgenden Baufelder durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von:

Baufeldkennziffer	GRZ II
Baufeld N1.1	0,80
Baufeld N1.2	0,80
Baufeld B1.1	0,80
Baufeld B1.2	0,80
Baufeld B3.2	0,80
Baufeld B4.2	0,80

Innerhalb der hier nicht aufgeführten Baufelder darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

4.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungstabelle der Planzeichnung (Planteil 1) als Höchstgrenze festgesetzt.

4.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Nutzungstabelle Planzeichnung (Planteil 1) festgesetzt.

Staffelgeschosse nach § 2 Abs. 4 Satz 3 HBO sind in den mit „oS" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.5 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt (s. I. 4.6) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen dürfen die gebäudebezogen festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m übersteigen; sie dürfen maximal 15 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem höchsten Punkt des errichteten Gebäudes zulässig.

Es wird auf die Festsetzung II 1.1.5 „Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie" verwiesen.

4.6 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße (nach Fertigstellung) in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

4.7 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)

4.7.1 Anrechnen von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb eines Baufeldes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Verteilungsmaßstab für den Flächenanteil an den Gemeinschaftsanlagen ist der jeweilige Anteil der Baugrundstücksfläche an der Summe der Baugrundstücksflächen innerhalb eines Baufeldes.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

5.1 Abweichende Bauweise „a" (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In allen Baufeldern (Planteil 1), ausgenommen der Baufelder B1.2 und B1.4 (vgl. I. 5.2) sind die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann jedoch 50,0 m überschreiten.

5.2 Besondere Bauweise „b" (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baufeldern B1.2 und B1.4 (Planteil 1) sind die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf jedoch 25,0 m nicht überschreiten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

6.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.2 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der in der Planfassung (Planteil 1) zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Treppenhäuser, verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden kann bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden; diese Überschreitungen sind in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grundstücksflächen (Festsetzungen I.15.1 bis I.15.7) nicht zulässig.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An den in der Planzeichnung (Planteil 1) mit AF gekennzeichneten Baugrenzen wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 6 HBO gemäß dem jeweils eingeschriebenen Maß festgesetzt.

8. Flächen für Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

8.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) zulässig.

Unterirdische Stellplätze und unterirdische Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grundstücksflächen.

Oberirdische Einzelgaragen, Gruppen von Einzelgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, wenn der Stellplatz ein Behindertenstellplatz ist. Die Anzahl der Behindertenstellplätze ist auf das nach der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt notwendige Maß begrenzt. Die erforderlichen Behindertenstellplätze sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu ermitteln.

8.2 Sammelgaragen / Gemeinschaftsanlagen

Sammelgaragen gemäß § 3 Abs. 1 der „Einschränkungssatzung Lincoln-Siedlung" sind nur in den mit „GGa-SG" gekennzeichneten Grundstücksflächen sowie in den als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Garagengebäude" festgesetzten Flächen zulässig. Diese Sammelgaragen sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

Sammelgaragen sind in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen), in oberirdischen Garagengeschossen und in Garagengebäuden zulässig.

Die Sammelgaragen sind nur für den Bedarf zulässig, der durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lincoln-Siedlung" zulässigen bzw. zugelassenen Nutzungen verursacht wird.

8.3 Garagengebäude

Garagengebäude (Definition: Gebäude mit der ausschließlichen Nutzung durch Garagengeschosse) sind nur innerhalb der mit „GGa-SG" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Garagengebäude" (Planteil 1) zulässig.

8.4 Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen

Die Sammelgaragen sind ausschließlich den Bauflächen des Bebauungsplanes „Lincoln-Siedlung" zugeordnet.

8.5 Einfahrten

Einfahrten sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Zwischen Einfahrten ist jeweils ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten.

Sofern durch Planeinschrieb Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, sind hier keine Einfahrten zulässig.

Sofern durch Planeinschrieb ein Einfahrtsbereich mit begrenzter Anzahl von Einfahrten festgesetzt ist, darf nur die festgesetzte Anzahl der Einfahrten in diesem Einfahrtsbereich hergestellt werden.

9. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

9.1 Fahrradabstellflächen und Müllbehälterstandplätze

Fahrradabstellflächen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen „Fa" (Planteil 1) zulässig.

Müllbehälterstandplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen „Mü" (Planteil 1) zulässig. Müllbehälterstandplätze sind auch in den Flächen zum Anpflanzen mit der Freiflächenkennziffer „2" (Planteil 1) zulässig, hierbei ist ein Abstand von min. 5,0 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

9.2 Private Spielplätze

Private Spielplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Grundstücksflächen (Planteil 1); hiervon ausgenommen ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Freiflächenkennziffer „5" (Planteil 1).

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

10.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Von der in der Planzeichnung (Planteil 1) festgesetzten Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgewichen werden.

10.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz

In der als „Quartiersplatz" festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planteil 1) sind als Ausnahmen bauliche Anlagen, die der Nutzung als Quartiersplatz oder einem öffentlichen Zweck dienen, wie z. B. Sanitärgebäude, Unterstellmöglichkeiten, überdachte Sitzgelegenheiten, Kiosk, Mini-Café bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² und einem Vollgeschoss zulässig.

Es wird auf die Festsetzung I.17 zur temporären Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" mit schulischen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen hingewiesen.

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen

In den als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind zulässig:

- Spiel- und Freizeitbewegungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,
- Aufenthaltsangebote und –flächen,
- Fuß- und Radwege.

Bei der Neuanlage von Wiesen-/Rasenflächen sind Erdauflagerungen nur mit sandigen, nicht bindigen Bodenmaterialien zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Bodenverbessungsmaterialien oder Oberboden ist nicht zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB und Nr. 14 BauGB)

12.1 Maßnahmenfläche „A" - Sicherung von Sandmagerrasen

Für die mit „A" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab Ende Mai zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Ausbringen von Dünger oder Bodenverbessungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Während der Baumaßnahmen sind die Flächen durch das Aufstellen von Bauzäunen zu sichern.

12.2 Maßnahmenfläche „B" - Entwicklung von Sandmagerrasen

Für die mit „B" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Humose oder bindige Oberböden sind innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Sandmagerrasen zu entfernen. Hierfür ist geeignetes, möglichst standortnah gewonnenes sandiges, weitgehend schlufffreies Bodenmaterial als Oberboden aufzubringen.

Die Flächen sind zur Begrünung der Eigenentwicklung zu überlassen. Ergänzend kann der Sandmagerrasen mit autochthonem Saatgut beimpft werden.

Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab Ende Mai zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Das Ausbringen von Dünger, Bodenverbessungsmaterialien oder Oberboden ist nicht zulässig. Vorhandene oder aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Davon ausgenommen sind Bäume, die zur Erhaltung festgesetzt sind.

12.3 Maßnahmenfläche „C" - Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen

Für die mit „C" gekennzeichneten Maßnahmenflächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Flächen sind als Wiese / Extensivrasen mit einzelnen Gehölzgruppen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der Anteil an Gehölzflächen darf maximal 20% der Fläche betragen.

Diese Flächen sind jährlich ein- bis zweimal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Ausbringen von Dünger, Bodenverbessungsmaterialien oder Oberboden ist in diesen Flächen nicht zulässig.

Auf mindestens 10 % der Fläche sind Bruchsteinhaufen, Holz (Baumstammabschnitte) und offener Sand aufzubringen.

Während der Baumaßnahmen auf angrenzenden Flächen ist der Standort mit dem Eidechsenvorkommen durch einen Bauzaun vor Schädigung zu schützen.

12.4 Maßnahme „D" - Sonstige Artenschutzmaßnahme für Zauneidechsen

In den mit „D" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Planteil 1) sind insgesamt auf einer Fläche von mindestens 50 m² Bruchsteinhaufen und Holz (Baumstammabschnitte) als Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse aufzubringen.

12.5 Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Für die im Plangebiet tatsächlich bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten Haussperling und Mehlschwalbe sind je 30 lfdm Gebäudefassade der Wohngebäude mindestens zwei Niststätten jeweils für beide Vogelarten zu installieren (z.B. Nistkästen oder Niststeine für den Haussperling, Kunstnester für die Mehlschwalbe).

Für die im Plangebiet potenziellen Brutvogelarten Turmfalke und Mauersegler sind an den Garagengebäuden und an den Gebäuden der geplanten Schule spezifische Niststätten zu installieren: Jeweils einen Nistkasten für den Turmfalken, jeweils mindestens 10 Nistkästen / Niststeine für Mauersegler. Um eine erfolgreiche Ansiedlung von Mauerseglern zu erreichen, sind zu Beginn der Brutsaison die gesellig brütenden Tiere mit Hilfe spezifischer Klangattrappen anzulocken.

Für die im Plangebiet tatsächlich oder potenziell vorkommenden Fledermausarten sind je 30 lfdm Gebäudefassade der Wohngebäude mindestens zwei Quartierangebote zu installieren (z.B. Fledermauskästen, Fledermaussteine). Fledermauskästen können ersatzweise an großkronigen Bäumen in mindestens 5,0 m Höhe über Boden angebracht werden.

12.6 Freiflächenbeleuchtung

Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen (z.B. LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

12.7 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche und umweltrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen.

12.8 Niederschlagswasserversickerung auf Baugrundstücken

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigen Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Versickerung innerhalb der „Flächen zur Sicherung von Sandmagerrasen" (Maßnahmenfläche „A", Planteil 1) ist nicht zulässig.

Es wird auf die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser unter III. hingewiesen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereichen der als „Kontaminationsverdächtige Flächen" (KVF, Planteil 1) gekennzeichneten Flächen ist zu vermeiden, es sei denn, das belastende Erdmaterial wird zuvor ausgebaut. Es wird auf die Kennzeichnung V.2 „Kontaminationsverdächtige Flächen" (Planteil 1) verwiesen.

12.9 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in straßenbegleitenden Versickerungsflächen als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in Versickerungsmulden innerhalb öffentlicher Grünflächen oder nach sonstigen Versickerungsverfahren nach dem Stand der Technik innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abzuleiten.

Die Flächen der straßenbegleitenden Versickerungsflächen dürfen entlang der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Verkehrsflächen bis zu max. 5 % durch Einfahrten, Zuwege und Baumpflanzungen unterbrochen werden.

Die Flächen der straßenbegleitenden Versickerungsflächen dürfen entlang der als verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen bis zu max. 15 % durch Einfahrten, Zuwege und Baumpflanzungen unterbrochen werden.

13. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) als Gehrecht „Gr" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite des Gehrechts kann abgewichen werden.

Die in der Planzeichnung (Planteil 1) als Fahrrecht „Fr" festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der direkten Anlieger zu belasten.

14. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Lärmschutzanlage

Auf der in der Planzeichnung (Planteil 1) mit LSA gekennzeichneten Fläche ist die durchgehende geschlossene Lärmschutzanlage mit den in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen der Oberkante zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zwischenwerte der Mindesthöhen sind zu interpolieren.

Sollte die Lärmschutzanlage durch eine neue ersetzt werden, sind die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Richtlinien hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen zu beachten.

14.2 Verkleidung der Garagengebäude

Garagengebäude sind in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung mit schalltechnisch wirksamen Abschirm- und Dämm-Maßnahmen auszustatten.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall auch ohne oder mit reduzierten Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

14.3 Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
= 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70	V

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung, der Immissionshöhe 4. OG und einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h in der Karlsruher Straße.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. durch Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, einer geringeren Immissionshöhe oder einer geringeren zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Karlsruher Straße). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Unter Berücksichtigung eines exemplarischen städtebaulichen Entwurfes können die Lärmpegelbereiche fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 14-2549/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt).

14.4 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die Maßnahmen "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung, der Immissionshöhe 4. OG und einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h in der Karlsruher Straße.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung einer geringeren zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Karlsruher Straße, der Abschirmung durch Gebäude, geringere Immissionshöhe).

Unter Berücksichtigung eines exemplarischen städtebaulichen Entwurfes können die Beurteilungspegel "Verkehr nachts" fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 14-2549/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt).

14.5 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Hinweis:

Als zusätzlicher Immissionsschutz für Wohnungen und Außenwohnbereiche vor erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen sind z. B. folgende Maßnahmen geeignet:

Gebäudestellung

Gebäude können riegelförmig parallel zu den schalltechnisch relevanten Straßen angeordnet werden.

Wintergärten

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) von Wohnungen an relevant mit Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden können als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an lärmabgewandten Fassaden vorgesehen werden.

Vorgehängte Fassaden / Prallscheiben

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an relevant mit Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden können durch vorgehängte, hinterlüftete Fassaden geschützt werden.

Alternativ können diese Fenster durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.

"Hamburger HafenCity-Fenster"

An relevant mit Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden können bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster").

14.6 Schlaf- und Kinderzimmer in der Nähe von Stellplätzen

Schlaf- und Kinderzimmer, deren zur Belüftung erforderliche Fenster in einem Abstand von weniger als 15,0 m zum Rand einer oberirdischen Stellplatzanlage liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall auch in geringerem Abstand zum Parkplatzrand die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

15. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.1 Freiflächenkennziffer „1" (entlang der Verkehrsflächen)

Für die mit „1" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Fläche ist in einem offenen Charakter als Rasen- oder Wiesenfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Fahrradabstellflächen, Einfahrten und Zuwege zulässig.

Der Anteil versiegelter/teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 50 % der Fläche nicht überschreiten.

15.2 Freiflächenkennziffer „2" (in den Baufeldern B3, B4 und B2.1 an der Erschließungsstraße)

Für die mit „2" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Fläche ist in einem offenen Charakter als Rasen- oder Wiesenfläche gärtnerisch zu gestalten und ist ausschließlich mit Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die zu pflanzenden und zu ersetzenden Bäume sind ausschließlich die Baumarten Waldkiefer (Pinus sylestris) oder Stieleiche (Quercus robur) zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Einfahrten, Zuwege und Müllbehälterstandplätze zulässig.

Die Eingrünung der Müllbehälterstandplätze ist zulässig. Der Anteil versiegelter/teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 30 % der Fläche nicht überschreiten.

15.3 Freiflächenkennziffer „3" (Flächen angrenzend an den Quartierspark)

Für die mit „3" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche sind Schnitthecken aus Laubhölzern mit einer Höhe von 1,3 m anzupflanzen. Zum Anpflanzen der Hecken sind nur Pflanzen der Pflanzenliste Nr. 2b „Heckenpflanzen" (Hinweis VI.13) zulässig.

Die verbleibende Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen, Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 10 % der Fläche nicht überschreiten.

15.4 Freiflächenkennziffer „4" (Flächen entlang der Heidelberger Straße)

Für die mit „4" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Fläche ist in einem offenen Charakter als Rasen- oder Wiesenfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Fahrradabstellflächen, Einfahrten und Zuwege zulässig.

Ein- und Ausfahrten sollen so angelegt werden, dass die Bäume der Lindenallee erhalten bleiben.

Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 40 % der Fläche nicht überschreiten.

15.5 Freiflächenkennziffer „5" (Flächen entlang der Heidelberger Straße)

Für die mit „5" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die Fläche ist in einem offenen Charakter als Rasen- oder Wiesenfläche gärtnerisch zu gestalten und ausschließlich mit Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die zu pflanzenden und zu ersetzenden Bäume sind ausschließlich die Baumarten Stieleiche (Quercus robur) und Traubeneiche (Quercus petraea) zulässig.

Hinweis: Diese Fläche ist teilweise überlagert durch eine Fläche für die Erhaltung „E" – Eichenhain (siehe Festsetzung I.16.2).

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege und kleine Spielbereiche zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 10 % der Fläche nicht überschreiten.

Zur Einfassung von Spielbereichen ist das Anpflanzen von Sträuchern zulässig.

15.6 Freiflächenkennziffer „6" (Flächen angrenzend an die Kleingartenanlage)

Für die mit „6" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Die vorhandene freiwachsende Hecke entlang der Grundstücksgrenzen zur Kleingartenanlage ist zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die verbleibende Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Nadelgehölze sind bis auf Eibe (Taxus baccata) und Waldkiefer (Pinus sylvestris) nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 10 % der Fläche nicht überschreiten.

15.7 Freiflächenkennziffer „7" (Grünzug Karlsruher Straße)

Für die mit „7" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen in Form von Hecken mit darin integrierten Zäunen mit einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.

Die verbleibende Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte/teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege zulässig. Der Anteil versiegelter/teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 10 % der umgrenzten Fläche nicht überschreiten.

15.8 Allgemeine Bestimmungen über die Begrünungsqualität und -quantität

Festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken sind als anzupflanzende Bäume standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu verwenden.

Nach anderen Festsetzungen getroffene Regelungen bleiben davon unberührt.

Die Mindestpflanzgröße der Bäume beträgt 18/20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe. Nach anderen Festsetzungen getroffene Regelungen bleiben davon unberührt.

Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind in einer Größe von mind. 6 m² auszuführen.

15.9 Sonstige Anpflanzungen

Für Wiesenflächen ist das Ausbringen von Dünger, Bodenverbesserungsmaterial oder Oberboden nicht zulässig.

Bei Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzenliste Nr. 1a (Hinweis Nr. VI.13) zu verwenden.

Vorhandene oder aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen anzupflanzende Gehölze können angerechnet werden.

15.10 Baumpflanzungen bei privaten Stellplätzen

Hinweis: Für die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist die Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt anzuwenden:

„Stellplätze sowie die zugehörigen Verkehrsflächen sind, soweit möglich, ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und durch Grünstreifen von anderen Flächen zu trennen. Für je 4 Stellplätze sind zwei großwüchsige Sträucher oder ein standortgerechter hochstämmiger Baum in einer unbefestigten Pflanzfläche zu pflanzen und zu unterhalten. Diese ist in einer Größe von mindestens 4 m² auszuführen."

15.11 Anpflanzen von Bäumen innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der anzupflanzenden Bäume kann innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen abgewichen werden.

Je Straßenzug ist eine einheitliche Baumart /-sorte zu pflanzen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste Nr. 1b (Hinweis Nr. VI.13) zu verwenden.

15.12 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

15.13 Garagengebäude - Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Garagengebäuden sind zu mindestens 25 % zu begrünen, sofern brandschutztechnische Regelungen dem nicht widersprechen. Fassaden von Garagengebäuden, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind zu mindestens 75 % zu begrünen.

Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste Nr. 3 (Hinweis Nr. VI.13) zu verwenden.

15.14 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind ab einer Dachfläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Dachterrassen und untergeordneten technische Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen.

16. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

16.1 Einzelbaum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich eines Baumes sind nicht zulässig. Während der Bauzeiten sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch Bauzäune bzw. andere geeignete Maßnahmen vor Schädigung zu schützen.

16.2 Fläche für die Erhaltung „E" - Eichenhain

Für die mit „E" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Innerhalb der Fläche ist der Eichenhain einschließlich der ihn umgebenden Wiese zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Nachpflanzungen sind Stiel- oder Traubeneichen zu verwenden. Ausnahmsweise kann von der Artenangabe abgesehen werden, wenn dies wegen Schädlingsbefall oder Baumkrankheiten erforderlich ist.

16.3 Fläche für die Erhaltung „F" - Waldkiefernhaine / Böschungsschultern

Für die mit „F" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird festgesetzt:

Innerhalb der Fläche ist der Waldkiefernhain einschließlich der Wiese zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Nachpflanzungen sind Waldkiefern oder heimische Kiefernarten zu verwenden. Ausnahmsweise kann von der Artenangabe abgesehen werden, wenn dies wegen Schädlingsbefall oder Baumkrankheiten erforderlich ist. Ersatzpflanzungen sind gleichartig vorzunehmen.

16.4 Fläche für die Erhaltung „G" – Eichen-Kiefern-Mischhain

Für die mit „G" gekennzeichneten Flächen (Planteil 1) wird für die Erhaltung festgesetzt:

Innerhalb der Fläche ist der Eichen-Kiefern-Mischhain einschließlich der ihn umgebenden Wiese zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Nachpflanzungen sind Waldkiefern oder heimische Eichen zu verwenden. Ausnahmsweise kann von der Artenangabe abgesehen werden, wenn dies wegen Schädlingsbefall oder Baumkrankheiten erforderlich ist. Ersatzpflanzungen sind gleichartig vorzunehmen.

17. Temporäre Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" sind schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen temporär zulässig; diese Zulässigkeit ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB begrenzt, bis die im Plangebiet geplanten schulischen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen hergestellt sind. Nach Beendigung dieser temporären Nutzung dient die Fläche ausschließlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz".

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

1.1.2 Dachgauben bei bestehenden Satteldächern

Bei bestehenden Satteldächern sind Schleppgauben zulässig, wenn

- die Gauben eines Daches insgesamt nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen,
- einzelne Gauben mind. 1,0 m Abstand zueinander einhalten,
- einzelne Gauben eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten.

1.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind zu begrünen. Es wird auf Festsetzung I.15.14 „Dachbegrünung" verwiesen.

1.1.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse müssen an den Gebäudelängsseiten von den verlängerten Vorderkanten der Außenwände um mind. 1,5 m zurückspringen.

Es wird auf die Festsetzung I.4.5 „Höhe der baulichen Anlage" verwiesen.

1.1.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,0 m zurückgesetzt sein.

Es wird auf die Festsetzung I.4.5 „Höhe der baulichen Anlage" verwiesen.

1.2 Fassaden

An Fassaden sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien nicht zulässig.

2. Außenanlagen

2.1 Einfriedungen

In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Freiflächenkennziffern „1", „2", „4" und „5" festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.

In den mit den Freiflächenkennziffern „3" festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen nur in Form von Schnitthecken mit darin integrierten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Auf Festsetzung I.15.3 „Freiflächenkennziffern „3" wird verwiesen.

In den mit den Freiflächenkennziffern „6" festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

In den mit den Freiflächenkennziffern „7" festgesetzten Flächen (Planteil 1) sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen nur in Form von Hecken mit darin integrierten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Auf die Festsetzung I.15.7 „Freiflächenkennziffern „7" wird verwiesen.

Zum Anpflanzen der Hecken sind nur Pflanzen der Pflanzenliste Nr. 2.b (Hinweis VI.13) zulässig.

Innerhalb der Baufelder mit den Baufeldkennziffern B3.1, B3.2, B4.1 und B4.2 (Planteil 1) sind Einfriedungen nur zulässig entlang von:

- wohnungsbezogenen Gärten,
- Mietergärten, die einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 10,00 m haben,
- Terrassenbereichen,
- Kinderspielbereichen,
- Fahrradabstellflächen und Müllbehälterstandplätzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Heizwerk" sowie Flächen für Gemeindebedarf sind Einfriedungen in Form von Zäunen nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Als Materialien sind Zäune aus Metall zulässig. Die Zäune sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen.

Bei Einfriedungen in Form von Zäunen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich zu gewährleisten.

2.2 Einhausung für Fahrräder und Müllbehälter

Einhausungen für Fahrräder und Einhausungen für Müllbehälter sind zulässig. Mindestens 50 % der Fahrradstellplätze, welche außerhalb von Gebäuden errichtet werden, sind einzuhausen. Es wird auf die Festsetzung zu Nebenanlagen unter Festsetzung I.9 verwiesen.

Als Materialien für diese Einhausungen ist Metall und Holz zulässig. Die Begrünung der Einhausungen ist zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sich bewegende Werbeelemente, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur als parallel zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) zulässig. Der Abstand aller Teile einer Flachwerbung zur Fassade darf nicht größer als 0,4 m sein. Senkrecht zur Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zulässig.

In den als WA 1 ausgewiesenen Flächen ist die Gesamtfläche jeder Werbeanlage pro Ge-

III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 25 l/m² horizontal projizierte, unbegrünte Dachfläche betragen. Das Zisternenwasser soll als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) genutzt werden.

Hinweis: Der Überlauf der Zisternen ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu wird auf Festsetzung I.12.8 „Niederschlagsversickerung auf Baugrundstücken" verwiesen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Plan gekennzeichnete Lindenallee in der Heidelberger Straße ist nach § 30 BNatschG i.V.m. § 13 HAGBNatschG pauschal unter Schutz gestellt.

Die im Plan gekennzeichneten Sandmagerrasen sind nach § 30 BNatschG pauschal unter Schutz gestellt.

2. Bauliche Anlage an Bundesstraße (Bauverbotszone)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,0 m bei Bundesstraßen (hier: B3 / Karlsruher Straße), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Hessen Mobil gewährt eine Ausnahme für die Unterschreitung der Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 6 FStrG, für das im Nord-Westen festgesetzte Garagengebäude. In dem konkreten Fall wird einer Unterschreitung von 2,4 m bzw. 1,4 m zugestimmt, was eine Gesamtfläche von 14 m² (10 m² und 4 m²) entspricht, die in die Bauverbotszone hineinragt.

Bei geplanten Baumaßnahmen entlang der im Planteil 1 hinweislich dargestellten Bauverbotszone sind die 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B3 durch Vermessung sicherzustellen.

V. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne" (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne" (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten und mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt abzustimmen.

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Infiltrationsmaßnahmen mit Aufspiegelungen im Bereich von 0,5 bis 1,0 Metern zu rechnen. Aufgrund der großen Grundwasserflurabstände im Bereich von 25 m (nach Teil B, Umweltbericht, Kapitel 3.4.1) bzw. 30 m (nach HLUG: Grundwasserflurabstandskarten) ist für das Plangebiet nicht zu erwarten, dass es zu Vernässungs- oder Setzrissschäden kommt.

2. Kontaminationsverdächtige Flächen

Im Plangebiet wurden bei mehreren kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) im Boden Schadstoffe nachgewiesen, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Relevanz haben, aber aus abfallrechtlicher Sicht zu beachten sind.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in den als „Kontaminationsverdächtige Flächen" (KVF, Planteil 1) gekennzeichneten Bereichen ist zu vermeiden, es sei denn, das belastende Erdmaterial wird zuvor ausgebaut.

Es wird auf das Kap. 12.2 „Kontaminationsverdächtige Flächen" der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

VI. Hinweise und Empfehlungen

1. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können im Stadtplanungsamt, Bessunger Straße 125, Block D, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz", unverzüglich mitzuteilen. (Hinweis: Zu einer frühzeitigen Hinzuziehung eines Fachgutachters in Altlastenfragen wird in diesem Fall geraten.)

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittelbelastung und –räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" sind zu beachten.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollte die Erdaushubsanierung mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

6. Oberbodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sonstigem Material ist untersagt. Abgeschobener Boden ist - bis zur Wiederverwertung - in Mieten von höchstens 2,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen (vgl. § 202 BauGB).

7. Schutz von Bäumen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt. In jeder Phase einer Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

8. Schutz von Zauneidechsen

Im gesamten Plangebiet ist mit Vorkommen der EU-rechtlich geschützten Zauneidechse zu rechnen. Werden vor und während der Bauarbeiten Tiere beobachtet, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ihrem Schutz zu treffen.

9. Baumfällungen und Gehölzrodungen / Abriss von Gebäuden

Die Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ein haftungsrelevanter Straftatbestand nach Umweltschadensgesetz sein.

Daher sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abriss oder Umbau von Gebäuden einschließlich Fassadendämmung sollte aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Ganzjährig sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Die Ergebnisse der Prüfung sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

10. Fernwärmesatzung

Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der Fernwärmesatzung auf das Gebiet der Lincoln-Siedlung auszuweiten.

11. Einschränkungssatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die „Einschränkungssatzung über die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen in der Lincoln-Siedlung".

Es wird auf Kap. 7.1.8 „Einschränkungssatzung Lincoln-Siedlung„ der Begründung verwiesen.

12. Monitoring – Entwicklung von Sandmagerrasen

Die Entwicklung der Maßnahmenfläche „B" - Entwicklung von Sandmagerrasen (s. Festsetzung 12.2) ist über einen Zeitraum von 5 Jahren fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren (Monitoring). Im Bedarfsfall sind Nachbesserungen vorzunehmen.

13. Artenempfehlungen

13.1 Pflanzenliste Nr. 1a - Bäume für Baufelder, standortgerecht

(g = großkronig; m = mittelkronig, k = kleinkronig)

Deutscher Name	Art	Krone	Deutscher Name	Art	Krone
Feldahorn	Acer campestre	m	Apfeldorn*	Crataegus lavallei 'Carrierei'	k
Spitzahorn	Acer platanoides	g	Mehlbeere*	Sorbus aria	m
Sandbirke	Betula pendula	m	Schw.Mehlb.*	Sorbus intermedia	m
Hainbuche	Carpinus betulus	m	Winterlinde	Tilia cordata i.S.	G
Traubeneiche	Quercus petraea	g	Esskastanie*	Castanea sativa	G
Stieleiche	Quercus robur	g	Waldkiefer	Pinus sylvestris	M
Walnuss	Juglans regia	g	Obstbäume*		K, m
*=nicht einheimisch			Rotbuche	Fagus sylvatica	G

13.2 Pflanzenliste Nr. 1b - Bäume für Verkehrsflächen, standortgerecht

Deutscher Name	Art	Deutscher Name	Art
Groß- und mittelkronige Bäume			
Purpurerle	Alnus x spaethii	Zerreiche	Quercus cerris
Robinie	Robinia pseudoacacia 'monophylla'	Winterlinde	Tilia cordata 'Roelvo', 'Greenspire'
Dornenlose Gleditschie	Gleditsiatriacanthos 'Skyline'	Scharlachkastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'
Kaiserlinde	Tilia x europea 'Pallida'	Schnurbaum	Sophora japonica
Baumhasel	Corylus colurna	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	Hainbuche	Carpinus betulus
Kleinkronige Bäume			
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Apfeldorn	Crataegus lavallei 'Carrierei'	Judasbaum	Cercis siliquastrum

13.3 Pflanzenliste Nr. 2a - Sträucher, standortgerecht

Deutscher Name	Art	Deutscher Name	Art
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarckii	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Liguster	Ligustrum vulgare
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea	Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Hasel	Corylus avellana	Steinweichsel*	Prunus mahaleb
Hainbuche	Carpinus betulus	Bibernell-Rose*	Rosa pimpinellifolia
Ginster	Genista tinctora	Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Rotblatt-Rose*	Rosa glauca	Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
Vielblütige Rose	Rosa multiflora	Kornelkirsche*	Cornus mas
*=nicht einheimisch			

13.4 Pflanzenliste Nr. 2b - Heckenpflanzen

Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Thunberg-Berberitze* (nur grünlaubige Sorten)	Berberis thunbergii (nur grünlaubige Sorten)
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster, Rainweide i.S.	Ligustrum vulgare i.S.

13.5 Pflanzenliste Nr. 3 für Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Art
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Berg-Waldrebe	Clematis montana i.S.
Italien. Waldrebe	Clematis viticella
Efeu	Hedera helix
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthen. quinquefolia 'Engelmannii'
Wilder Wein	Parthen. tricuspidata 'Veitchii'
Kletter-Rosen	Rosa-Hybr.
Japan. Blauregen	Wisteria floribunda

14. Klimaschutz

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, neue Wohngebäude und sonstige neue Gebäude mit Aufenthaltsräumen als Passivhäuser oder vorzugsweise einer Plusenergiehäuser herzustellen.

Für Altbaumodernisierungen wird die Modernisierung mit Passivhauskomponenten, empfohlen. Regenerative Energieformen sind nach Möglichkeit zu nutzen.

15. Regelung im städtebaulichen Vertrag

Zur Regelung städtebaulicher Maßnahmen und ihrer Folgekosten bei der weiteren Entwicklung der Lincoln-Siedlung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Vorhabenträgern und der Wissenschaftsstadt Darmstadt geschlossen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. I S. 158)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2005, 12.02.2015 (Änderung des Aufstellungsbeschlusses) und 25.06.2015 (erneute Änderung des Aufstellungsbeschlusses).

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im „Darmstädter Echo" am 13.12.2005, Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses am 16.02.2015 und Bekanntmachung des erneut geänderten Aufstellungsbeschlusses am 02.07.2015.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschluss des Magistrats vom 17.12.2014.

Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Gelegenheit zur Anhörung im „Darmstädter Echo" am 12.01.2015.

Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 13.01.2015 bis einschließlich 13.02.2015.

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Aufforderung zur Äußerung bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 05.01.2015.

Öffentliche Auslegung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2015.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo" am 02.07.2015.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 13.07.2015 bis einschließlich 13.08.2015.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.06.2015.

Satzungsbeschluss:

Dieser Bebauungsplan mit der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und den im Plan enthaltenen Satzungen wurde gem. § 10 Abs.1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung beschlossen am 15.12.2015

Diese Ausfertigung stimmt mit dem zur Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Darmstadt, den 16.12.2015

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Dezernentin

Bekanntmachung:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo" am 04.07.2016

Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 7 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. V. m. § 7 Abs. 3 der Hauptsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 15.07.2016.

Inkrafttreten:

Inkrafttreten dieses Bebauungsplans am 16.07.2016

Darmstadt, den 18.07.2016

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Dezernentin

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Bebauungsplan S 25
"Lincoln-Siedlung"

mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

15. Oktober 2015

(3128-41-E33 15.10.2015)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de