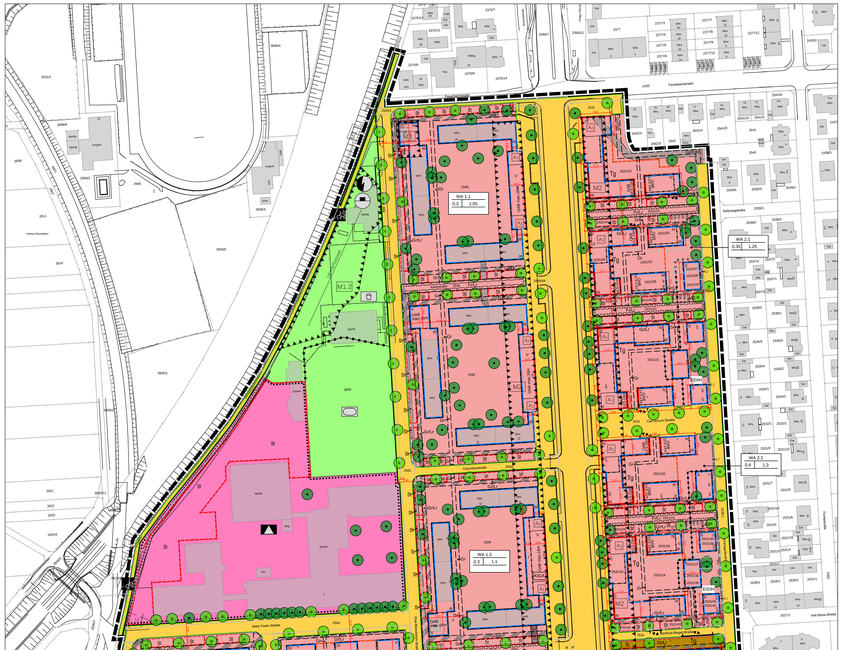
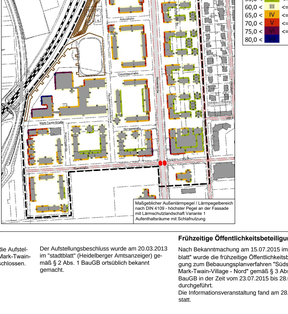
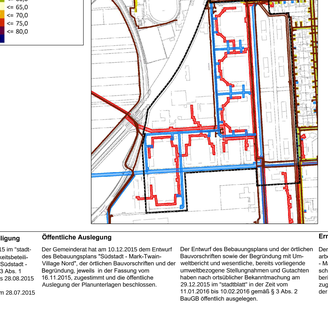
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Südstadt - Konversion Teil 2: Mark-Twain-Village Nord







GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungs- rechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 189)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungs-dienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 181), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 31.08.2013 (GABl. S. 342/343)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 258.11.2018 (GBl. S. 448)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
LS	Geschoßflächenzahl (§ 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
III-V	Zahl der Vollgeschosse als mindest und höchstmaß (§ 16 BauNVO)
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
OAB	oberste Außenwandbegrenzung gemessen ab Oberkante Gehweg (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
E/DH	nur Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schule

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Radweg
	Ein- und Ausfahrtsbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Elektrizität

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	Sportplatz
	Spielplatz

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchen und sonstige Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	zu pflanzender Baum (Standortabweichung möglich)
	zu erhaltender Baum

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 212 DSchG)

11. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Stellplätze
Tg	Tiefgarage
KiGA	Kindergarten
GrFR/ FrR/Lr	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Fr - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit FrR - Fahrrecht zugunsten von Radfahrern Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
Lr	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
GrLr	Gr - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Lr - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und zur Verhinderung solcher Umweltbeeinflussungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
M	Maßnahme (siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen)
A	Besonderer Nutzungsweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (siehe Ziffer 1.1 und 4 der textlichen Festsetzungen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
	Durchgang

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1, 4 + 7 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist Wohnen im Anschlussbereich zum Erdgeschoss zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
In WA 1.1 in den beiden Baufenstern einmal südlich der Feuerbachstraße und einmal östlich der Elsa-Brändström-Straße ist eine Wohnnutzung in den Dachgeschossen nicht zulässig.

Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet MK, dh. MK1.1., MK1.2 und MK1.3 sind allgemein zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Im Kerngebiet MK 1.1 ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zulässig.
Im Kerngebiet MK 1.1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen in Verbindung mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.
In den Kerngebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist oberhalb des Erdgeschosses Wohnen zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Arbeitsbetriebe, Räume in denen der Prostitution nachgegangen wird sowie Spielhallen und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Im WA 1 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m herzustellen.

Im WA 2 sind die Erdgeschosse der an der Römerstraße gelegenen Gebäude mit der Kennzeichnung A1 mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m herzustellen.

Die Oberkante der Erdgeschosse, der an der Römerstraße gelegenen Gebäude, ist auf eine durchgehende und einheitliche Höhe herzustellen.

Im MK sind die Erdgeschosse der an der Rheinstraße gelegenen Gebäude mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m herzustellen.

In WA 1.1 und WA 1.2 ist in den V-geschossigen Baufenstern eine oberste Außenwandbegrenzung von 16 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Gehwege heranzuziehen.

Flächen für nicht überbaute Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO, § 5 LBO BW)

Die Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen und Balkone kann im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 3,50 m und in den darüber liegenden Geschossen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu den Hofseiten zugelassen werden.

In den Dachflächen sind zur Straßenseite Ausbrüche und Loggien bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Länge von max. 5 m zulässig. In den Dachflächen sind zu den Hofseiten Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. 5 m zulässig.

In WA2.1, WA2.2 und WA3.1 ist durch die Festsetzung von Baulinien und zwingend festgesetzter Bauhöhe gemäß Planeinschrieb (OAB – oberste Allenwandbegrenzung mit Maßangabe) eine Abweichung der landesbauordnerischen Festsetzungen für Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.

3. Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die ehemalige Chapel wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke mit einer öffentlichen, primär stadtteilbezogenen Nutzung festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK1.3 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten WA1.2, WA1.3, WA2.1, WA2.2, WA3.1, WA3.2 und MK1.1, MK1.2, MK1.3 sind die Flächen für Tiefgaragenstellplätze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Oberkante der Tiefgarage ist mit 0,4 m unter Oberkante Erdoberfläche bzw. der Oberkante Gehweg herzustellen. Die Befahrbarkeit von Rettungsfahrzeugen ist sicherzustellen.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodenaufbaustärkeist von mindestens 0,8 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Bodenaufbaustärkeist von mindestens 1,0 m vorzusehen.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen innerhalb der Gebäude zulässig.

Die Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Mülsammelplätze sind in den Gebäuden oder auf den nicht überbaubaren Flächen der Innenhöfen zulässig. Ausnahmsweise können sie in den seitlichen Abstandsflächen von den Hauptgebäuden zugelassen werden.

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine Terrasse auf Erdgeschossniveau zulässig.

Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche **sind** eine Rampe und ein Steg mit einer Breite von 1,20 m zulässig.

5. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Planungsgebiet sind 3 Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen) vorzusehen. Sie sind stadtebaulich und gestalterisch einzubinden.

6. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Spielplatz
Grüne Spielbereiche sind je nach Art der Nutzung (Spiel- oder Sportfläche) mit Gebrauchs- oder Landschaftsrasen zu begrünen. Befestigte Spielflächen sind in fur ihre Nutzung entsprechender Materialität und Oberflächenbeschaffenheit anzulegen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Alle Spielflächen sind, je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

Lärm schutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. In diese Flächen integrierte Spielflächen sind mit Gebrauchsrasen zu begrünen. Notwendige Einfriedungen sind offen und integriert auszuführen. Der Wall ist je angefangener 500 Quadratmeter Spielfläche, mit einem Baum 2. Ordnung zu begrünen (Pflanzliste 1A).

7. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen der Hauptdächer über Gebäuden mit mehr als 10 qm Grundfläche flächendeckend zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.) erforderlich ist.
Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Eine Ausnahme hiervon besteht für die befestigten Flächen, deren Niederschlagswasserabfluss nicht schadlos versickert werden kann.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Bereiche sind jederzeit zugänglich zu halten. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Baumpflanzungen und Überbauungen ausgeschlossen. Ausnahme von einer Überbauung bildet das Leitungsrecht zwischen Fraueibachstraße und Kirschgartentraße.

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

Aktive Schallschutzmaßnahme
Auf der in der Planzeichnung mit M1.1 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Radweg zu errichten. Hinsichtlich der Schallabsorption gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV Lärm 06).

Auf der in der Planzeichnung mit M1.2 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Dabei muss entlang der in der Planzeichnung dargestellten Linie die Mindesthöhe von 4 m über Oberkante Radweg und eine Mindestkronenbreite von im Wesentlichen 3,5 m eingehalten werden.

Lärmpegelbereiche (Passive Schallschutzmaßnahme)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe auch nachfolgende Tabelle. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroraume und ähnliches
	[dB]	[dB]	[dB]
LI	35	30	-
LPB I	35	30	-
LPB II	35	30	30
LPB III	40	35	30
LPB IV	45	40	35
LPB V	50	45	40
LPB VI	*	50	45
LPB VII	*	*	50

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbare Nutzungen Belüftungseinrichtungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen baulechnischer Art einzubauen. Insofern an Fassaden Lärmpegelbereiche unterhalb des Lärmpegelbereichs III vorliegen bzw. keine Lärmpegelbereiche festgesetzt worden sind, kann auf den Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen baulechnischer Art verzichtet werden.

Außenwohnbereiche
An den der Römerstraße zugewandten, nachdaptierten Fassaden sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) keine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den Römerstraße zugewandten Fassaden sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in belüfteten Zustand vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht durch den geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume abgewandt von der Römerstraße her belüftet werden können und die Fenster in Richtung der Römerstraße nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) und, soweit in der Nacht eine besondere Schutzwürdigkeit gegeben ist, in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Bei dem Neubau von Gebäuden innerhalb der mit M3 und M4 bezeichneten Flächen ist bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An den Römerstraße zugewandten Fassaden sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach Schlafnutzung unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf 50 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder
- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von diesen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der West- und Nordfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
(Ermächtigungsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Die bestehenden wertvollen Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Bäume sind bei Bauarbeiten zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig durch hochstämmige Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen neue Bäume im Verhältnis von 1:1 gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Einzuhalten sind die Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und zur Behandlung von Wurzelschäden gemäß DIN 18920 und zusätzliche Hinweise der RAS – LP 4.

Baumpflanzungen entlang der Straßen und im Schutzbereich von Leitungen
Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Alleebaum aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) Richtlinie 2010, mit Wurzelschutzvlies, Tiefbefestigung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumpflanzbeetes zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m² mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.
Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Art siehe Tabelle Pflanzliste
Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis maximal 5 m in Längsrichtung der erschließenden Straße zulässig, sofern eine gleichmäßige Baumreihe hergestellt wird.

Die Bäume sind mit einem Wurzelschutz zu versehen.

Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Innenhöfe)
Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang in 1 Meter Höhe. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 16 m² durchwurzelbares Baumsubstrat gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.) Richtlinie 2010, mit Wurzelschutzvlies, Tiefbefestigung und Baumbewässerung bereitzustellen. Die Substratmenge kann auch geringer ausfallen, wenn sichergestellt ist, dass im direkten Anschlussbereich des Baumpflanzbeetes zum Untergrund ein Wurzelraum von mindestens 16 m² mit Boden, der für vegetationstechnische Zwecke geeignet ist, vorhanden ist.
Auf den privaten Flächen sind in den jeweiligen Teilgebieten Bäume zusätzlich zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen:
Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Obstbäume 10 – 12 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Art siehe Tabelle Pflanzliste

Teilgebiet	Anzahl
MK 1.1	7
WA 1.1 Nord	6
WA 1.1 Süd	4
WA 1.2 Nord	7
WA 1.2 Süd	6
WA 1.3	8
WA 1.2 Mitte	3
WA 2.1 Süd	4
WA 2.2 Nord	5
WA 2.2 Süd	4
WA 3.1	4

Auf der Stellplatzfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schule- festgesetzten Fläche sind mindestens 30 Bäume mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: Stammumfang: Laubbäume 20 – 25 cm in einem Meter Höhe, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzliste 1 A: Bäume 1. Ordnung

Artenauswahl, z B:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides Blaze®	Spitzahorn „A. B.“
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn „Cleveland“
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum (nur männl.)
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum (schmalkronig, nur männl.)
Gleditsia triacanthos inermis	Lederhülsenbaum
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Juglans regia	Walnuß
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche (gefüllte Blüte)
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cord. „Greenspire“	Stadt-Linde
Tilia cord. „Rancho“	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus (resistente Sorten)	Ulme (resistente Sorten)

Pflanzliste 1 B: Bäume 2. Ordnung

Artenauswahl, z B:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenmispel
Acer platanoides	Purpur-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus profusion „Rudolph“	Zierapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Morus nigra	schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus spec.	Birne in Arten und Sorten
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche
Prunus spec.	Kirschen, Mandeln in Arten und Sorten
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsch
Taxus baccata	Eibe
Ulmus "Columella"	Stadtulme
Ulmus hollandica "Pioneer"	Stadtulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Pflanzliste 1 C: Heister und Sträucher

Artenauswahl, z.B:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Buschrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1 D: Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Artenauswahl, z B.:	
Campsis radicans	Trompetenblume
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia tr. „Engelmannii“	Wilder Wein

Pflanzliste 1 E: Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Artenauswahl, z.B.:	
Actinidia arguta	Strahlenggriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Gemeiner Efeu in Arten und Sorten
Lonicera spec.	Geißblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein / Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis spec.	Weinrebe in Arten und Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 20 - 25cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, Stammumfang: 14 - 16cm
Sträucher:	Höhe beim Pflanzen: 60 - 100cm

11. Nachrichtliche Übernahmen

Chapel
Im Südwesten des Plangebietes liegt die Chapel. Sie ist als Sache ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG Baden-Württemberg. Die Chapel wurde aufgrund ihrer Sonderrolle als frühreife, größte und ranghöchste Kirche im Headquarter der US-Armee ausgewählt. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Römische Fernstraße
Im Plangebiet liegt die römische