



B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des WA und werden ausgeschlossen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 Abs. 3 und 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.
 - 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO Geo)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Nutzung von Geothermie. Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

 - Erdwärmekollektoren
 - Verleierschächte innerhalb der bzw. umgeben von Maßnahmenbereich M3, Höhe max. 50 cm über anstehendem Gelände sowie Netzversorgungsleitung
 - ein eingeschossiges Betriebsgebäude auf max. 130 m² Grundfläche, Mindestabstand 50 m zu CEF-Maßnahmenbereich und außerhalb der Maßnahmenbereiche M3 bis M5, es gilt die Dachbegrenzungsvorgabe gemäß textlicher Festsetzung 7.2 und die Fassadenbegrenzungsvorgabe gemäß textlicher Festsetzung 7.6
 - Zuwegung zum Betriebsgebäude nebst Stellfläche für zwei PKW (Mindestabstand 50 m zu CEF-Maßnahmenbereich und außerhalb der Maßnahmenbereiche M3 bis M5); es gilt die Versiegelungsbeschränkung gemäß textlicher Festsetzung 7.1
 - Landschaftliche Nutzungen
 - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb festgesetzter Maßnahmenbereiche M3 bis M5 sowie CEF

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks, exklusive privater Grünflächen und Zufahrtsläse bei Hinterliegern. Dies gilt analog bei Berechnung der Grundflächenzahl.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5, Abs. 3 Nr. 1, 19 und 20 Abs. 2-4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA3) dürfen Terrassen als Bestandteil des Hauptgebäudes, einschließlich deren Überdachungen und Terrassenwände, die Baugrenzen einmalig bis zu einer Tiefe von maximal 30 m ausnahmsweise überschreiten, sofern die Grundflächenzahl eingehalten bleibt und ein Flächenhöchstmaß der Terrasse von 19,5 m² nicht überschritten wird.

Im WA3 ist bei alleiniger Nutzungsart KITA ausnahmsweise eine oberirdische Parktafelanordnung anstatt einer Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA3 ist ergänzend zur Tiefgarage je Wohngebäude bzw. Nutzungsart ein Stellplatz bei Hol- und Bringverkehr (KITA Nutzung) zwei Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**

Stellplätze und Garagen dürfen im WA1 und WA2 nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Eine Zulassung auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausgeschlossen.

Für Einliegerwohnungen im WA1 und WA2 ist kein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrten im Bereich der Straßenverkehrsflächen, ausgenommen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, ist ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im WA1 und WA2 ist maximal eine Wohnung, im WA3 sind maximal neun Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Doppelhaushäusern zulässig.

Im WA1 und WA2 kann zusätzlich eine Einliegerwohnung mit bis zu 60 m² Wohnfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
- Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- Gründordnung und Entwässerung**
 - 7.1 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken (M1)

Stellplätze und Zufahrten zu oberirdischen Garagen sowie Zugänge im Bereich von privaten Grünflächen sind nur in wasserdruckstarrer Ausführung zulässig. Als wasserdruckstark gelten Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengesteine, Schotterterrassen und ähnliches.

Bei den Erschließungsgängen zu Hinterliegergrundstücken handelt es sich um Zufahrten zu Garagen im Sinne dieser Festsetzung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

- 7.4 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 40 Bäume nach folgenden Qualitätskriterien anzupflanzen:

 - Standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, gerader, durchgehender Leittrieb gemäß Pflanzenliste A
 - Baumscheibenhöhe: Mindestens 12 m Fläche bzw. 19 m durchweizerbarer Raum
 - Bepflanzung der Baumscheiben-Restflächen mittels Blühsaummischungen
 - Baumscheibenhöhe mindestens 10 cm unter Deckenschrittweite des Straßenraums
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

Bei den in der Planzeichnung eingezeichneten Bäumen handelt es sich um Standorterschläge.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.
- 7.5 Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 20 Bäume nach folgenden Qualitätskriterien anzupflanzen:

 - Standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, gerader, durchgehender Leittrieb gemäß Pflanzenliste A
 - Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Straßenbegrünung“ Gestaltung der Restflächen durch Laubstauder, saisonale Stauden und Blumen bzw. Raseneisnar
 - Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Ordnungsbegrünung“ und „Regenwasserversickerung und -veränderung“ Gestaltung der Restflächen durch artenreich angelegte extensive Wiesen unter Verwendung von Regelsatzgutmischung RSM 7.1.2
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

Die Anrechnung der Einzelbäume ist auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig, sofern die dortige Mindestanzahl überschritten wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.
- 7.6 Fassadenbegrünung (FS)

Erdgeschoss-Außenwände von Hauptgebäuden, Garagenwände sowie Wandflächen von Nebengebäuden, deren Fenster- und/oder Türanstand untereinander bzw. zur Außenkante der Gebäude mehr als 2 m beträgt, sind, sofern es Stellung und Grundstücksrecht erlauben, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind die vegetations-technischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste C.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.
- 7.7 Versickerungsmulden und Pflanzmaßnahmen auf den Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung und -veränderung

Das Niederschlagswasser aus den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie aus den Dach- und Hofflächen der einzelnen Privatgrundstücke (M2) ist über Mulden zu versickern.

Muldenstandorte sind über die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung vorgegeben. Über diese Muldenflächen ist das erforderliche Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Für die Privatgrundstücke ergibt sich das nachzuweisende Rückhaltevolumen bzw. die erforderliche Muldenlänge aus Abbildung 1; längere Ausmündungen bleiben zulässig. Restgrünflächen sind entsprechend der Begrünungsvorgaben gemäß textlicher Festsetzungen 7.3 und 7.6 zu gestalten.

Das maximale Rückhaltevolumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen ergibt sich aus Abbildung 3. Veränderungen der Muldengeometrie bleiben zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die Sicherungsfähigkeit für die jeweils angeschlossenen Flächen ausreichend dimensioniert sind. Restgrünflächen sind entsprechend der Begrünungsvorgaben gemäß textlicher Festsetzung 7.5 zu gestalten.

Bei Erstellung der Versickerungsmulden ist zu gewährleisten, dass die Versickerungsmulden in sandigem Untergrund versickert. Undurchlässige Horizonte sind im Zuge eines Bodenausschubs durch einen hydraulisch leitfähigen, unbedenklichen Boden (Sand) bis zum anstehenden sicherfähigen Untergrund zu ersetzen.

Die Mulden sind wie folgt anzulegen, dauerhaft zu pflegen, warten und zu erhalten:

 - Muldenhöhe = 0,5 m bzw. im Süden, zwischen Würzburger Straße und Spielplatz = 0,4 m (max. zulässige Einbautiefe = 0,3 m nach DIN EN 1361-1 und 0,2 m bzw. 0,1 m Freibord als Restkapazität für max. 30-jährliche Niederschlagsereignisse)
 - Gesamtmuldenbreite im Bereich der privaten Grünflächen = 3,0 m, davon Muldenbreite = 0,5 m
 - Böschungverhältnis = 1 : 2,5; im Bereich der öffentlichen Grünflächen auch geringer zulässig
 - Regenwasserbehandlung durch eine Schicht aus 20-30 cm bewachsenem Oberboden in der Versickerungsmulde
 - Ansaat der Böschungen mit Regelsatzgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Feuchtläh) zusätzlich können auch standortgerechte Gräser, Stauden und Sträucher Verwendung finden
 - Wartung der Abwasseranlagen (z. B. Beseitigung von Erosionsschäden, Laub)

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 i.V.m. 25a und b BauGB.
- 7.8 Freiflächengestaltung

Freiflächen sind wie folgt anzulegen, dauerhaft zu pflegen, warten und zu erhalten:

 - Freiflächen sind in der Größe, der Form und der Lage so zu gestalten, dass sie den Anforderungen an Freiflächen entsprechen
 - Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unverfestigt sind und mit Bäumen gemäß Pflanzenlisten, mit Sträuchern, Stauden oder mit Rasen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB.

A. Planzeichnerklärung für Festsetzungen

Genoze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsabschnitte

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise

Grenzfähigkeit und Entlastung

Stoffiges Sondergebiet - Geothermie

Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung 3.)

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 6.)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung 6.)

Verkehrsbeherrschter Bereich

Fuß- und Radweg

Ladenstruktur Car-Sharing

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abwasser: Versickerung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung 7.7)

Trafikstation

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Ortsrandbegrünung (siehe textliche Festsetzung 7.3)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz (siehe textliche Festsetzung 7.5)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegrünung (siehe textliche Festsetzung 7.5)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung und -veränderung (siehe textliche Festsetzung 7.7)

Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung und -veränderung (siehe textliche Festsetzung 7.7)

Flächen für die Landwirtschaft (siehe textliche Festsetzungen 7.3 - 7.5)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ackerfläche (siehe textliche Festsetzung 8.4)

Hecken mit heimischen Gehölzen (siehe textliche Festsetzung 8.4)

Hochstaudensaum (siehe textliche Festsetzung 8.4)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ballfangzaun Homerun-Bälle (siehe textliche Festsetzung 9.2)

Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung 3.)

Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 6.)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung 6.)

Verkehrsbeherrschter Bereich

Fuß- und Radweg

Ladenstruktur Car-Sharing

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Abwasser: Versickerung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzung 7.7)

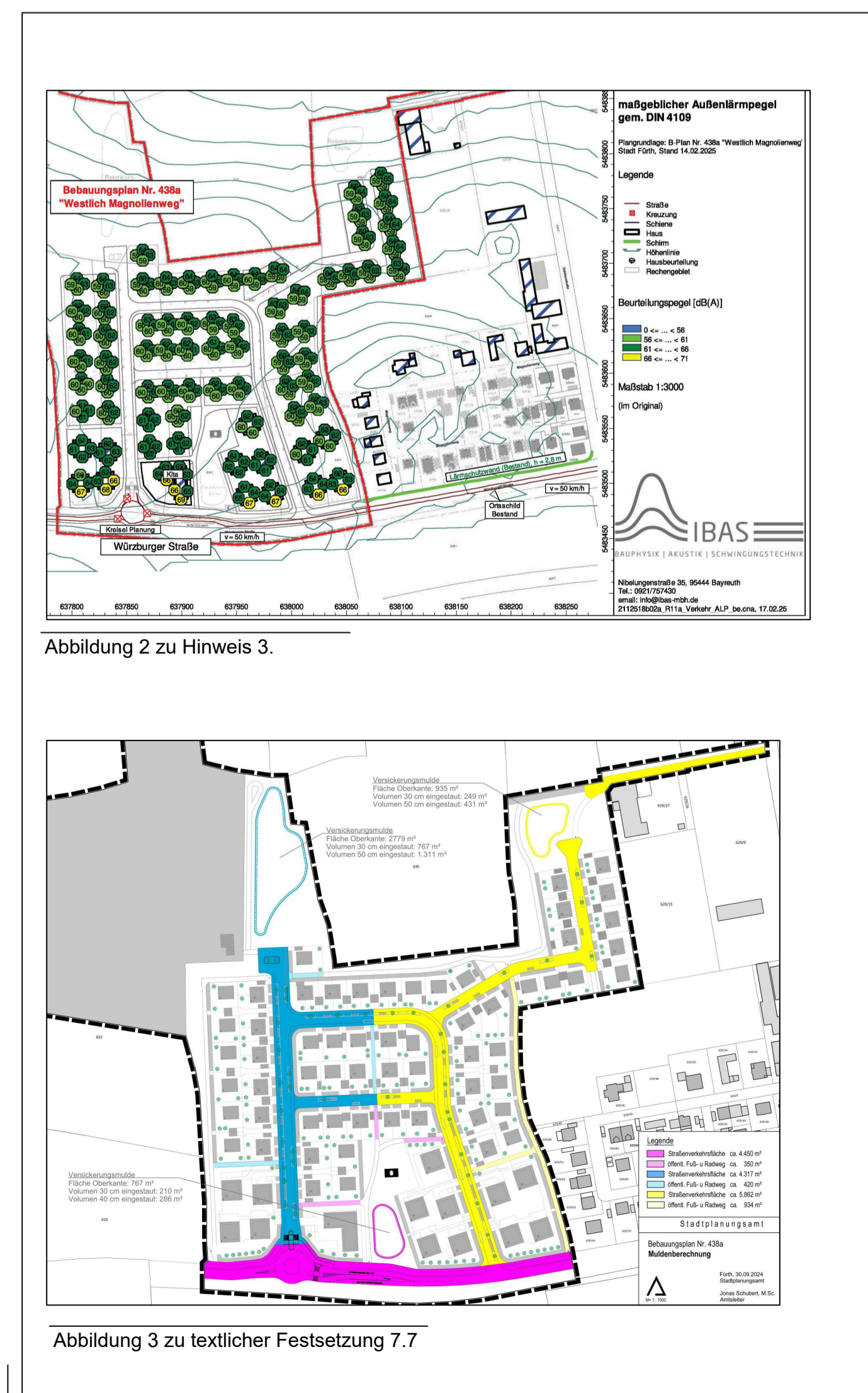
Trafikstation

Zeichnerklärung für Hinweise

	Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Gründflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)
	Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 3.)

Abbildung 1 zu textlicher Festsetzung 7.7

Verschiedene Grundstücke	Benötigtes Rückhaltevolumen (m³)	Länge Mulde erforderlich (m)
Doppelhaushälfte	2,9	4,3
Doppelhaushälfte	3,2	4,8
Doppelhaushälfte	3,4	4,8
Doppelhaushälfte	3,5	4,7
Doppelhaushälfte	4,3	6,1
Doppelhaushälfte	4,9	6,6
Doppelhaushälfte	3,9	5,4
Ein- und Zweifamilienhaus	4,7	6,3
Ein- und Zweifamilienhaus	4,8	6,4
Ein- und Zweifamilienhaus	5,6	7,4
Ein- und Zweifamilienhaus	6,2	8,0
Ein- und Zweifamilienhaus	5,7	7,5
Ein- und Zweifamilienhaus	4,7	6,3
Großflächen	39,5	46,1
Großflächen	18,5	22,1
Großflächen	43,1	50,2
Großflächen	39,5	46,1



- 7.2 Dachbegrünung (P1)

Hauptgebäude

Dächer von Hauptgebäuden sind flächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10,0 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedummischung anzulegen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste D). Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen und Garagen

Flachdächer von Garagen einschließlich Vorbau, Müllbehälter, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sind ab einer Dachfläche von 5,0 m² flächig mit einer extensiven Dachbegrünung analog der Vorgaben zu Hauptgebäuden auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 7,0 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 80,0 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedummischung anzulegen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste D). Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB.
- 7.3 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P2)

Je angefangene 400 m² Baugrundstückfläche sind mindestens anzupflanzen:

 - Ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, gerader, durchgehender Leittrieb gemäß Pflanzenliste A, Feldfrucht; alternativ ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm, 2-jährige Veredelung auf Sämlingsunterlage, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang mindestens 7 cm im 1 m Höhe gemäß Pflanzenliste B
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

Für Schnitthecken an den Grundstücksgrenzen sind nur folgende Pflanzen zugelassen: Eibe, Feldahorn, Heidekraut und Liguster.

Bei den in der Planzeichnung eingezeichneten Bäumen handelt es sich um Standorterschläge.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.
- 7.4 Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 8.1 Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche)

Die Barmündung des Gesamt-Baufeldes sowie Erdbaarbeiten, Erdbehebungen und Bodenarbeiten im Rahmen der Ersterdschließung erfolgen außerhalb der Brutzeit (März bis Juni) der Bodenbrüter.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB.
 - 8.2 Reptilienschutz

Um ein Einwandern von Zaunmehren auf das Baufeld zu verhindern, ist ein Reptilienschutz durch ein Baugitter aufzustellen. Die Lage des Zauns ist im Bebauungsplan durch Planzeichen kenntlich gemacht. Der Zaun muss mind. 50 cm hoch sein, mind. 10 cm in den Boden eingegraben werden und aus einem platten Fundament bestehen, um ein Überklettern Richtung Eingangsloch zu vermeiden. Die Funktion des Reptilienzzauns muss über gesamte Bauzeit hinweg gegeben sein.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB.
 - 8.3 Hecken mit heimischen Gehölzen (M3)

Pflanzung, dauerhafte Pflege und Erhalt von niedrigen Hecken. Ab fünf Meter Pflanzbreite des Streifens 3-reihig, ansonsten 2-reihig. Pflanzenauswahl und Qualität gemäß Pflanzenliste E. Rückschnitt alle 2 Jahre, sodass eine Höhe von 1,5 m nicht übertagt wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB.
 - 8.4 Hochstaudensäume (M4)

Anlage, dauerhafte Pflege und Erhalt von Hochstaudensäumen durch Ansaat. Verwendung autochthoner Saatgut des Ursprungsgebietes Fränkisches Hügelland.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB.
 - 8.5 Extensive Wiesen auf ehemals intensiv genutzter Ackerfläche (M5)

Anlage, dauerhafte Pflege und Erhalt von extensiven Wiesen durch Verwendung von RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB.
 - 8.6 Ackerbrache 1,5 ha für die Feldlerchen (CEF)

Entwicklung, dauerhafte Pflege und Erhalt eines schütterten Bestands aus Restsaatgut-Keimung und Ruderalpflanzen; Entgegenwirkung der Verteilung invasiver Neophyten durch Entfernung von Einzelbäumen und Mischbegrünung; Erhaltung und Pflege der Ackerbrache jedes zweite Jahr, um den lockigen Charakter auf Dauer zu erhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB.
 - 8.7 Vorkörperungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Immissionsschutz

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße E-Wertes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische“ erfüllen.

Pflanzenliste B:

Acer opalus (Italienischer Ahorn)	Eucommia ulmoides (Guttaperchbaum)
Juglans nigra (Schwarznus)	Acer rubrum 'Somerset' (Rot-Ahorn)
Malus tschonoskii (Wald-Apfel)	Tilia mongolica (Mongolische Linde)
Scorbus latifolia (Herk Vink)	Tilia americana (Redmond)
(Breitblättrige Mehlbeere)	(Amerikanische Linde)
Ulmus Robora (Ulme)	Zelkova serrata (Green Vase) (Zelkove)
Quercus frainetto 'Trumpf'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
(Lungensche Eiche)	(Lederhülsenbaum)
Ulmus Lodei 'Ulme)	Zelkova serrata 'Sabra' (Silber-Linde)
Quercus x hispanica 'Wagenringel'	Tilia tomentosa 'Sabra' (Silber-Linde)
(Spanische Eiche)	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Sophora japonica 'Regen' (Honigbaum)	(Nordamerikanische Roteiche)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Acer buergerianum (Dreizahn-Ahorn)
(Hainbuche)	Acer monnosperum
Celtis australis (Zürgelbaum)	(Französischer Ahorn)
Fraxinus ornus (Blumen-Eiche)	Ainus x sapahti (Purpur-Erle)
Ginkgo biloba (Ginkgo)	(Geißblatt)
Parrotia persica 'Vanessa' (Eisenholzbaum)	Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Quercus cerris (Zorr-Eiche)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Pflanzenliste C:

Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)	Sedum caudatum (September-Fetthenne)
Sedum forficatum (Fetthenne)	Sedum cubitiform (Mongolen-Sedum)
Sedum reflexum (Trippmännchen)	Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
Sedum spurnum (Tippich-Sedum)	

Pflanzenliste D:

Actinidia arguta (Strahlengriffel)	Aristolochia tomentosa (Pfeifenwinde)
Ampelopsis acinifolia	Lonicera x brownii 'Droopmore Scarlet'
(Eisenhutblättrige Schwaibere)	(Geißblatt)
Clematis alpina (Walderbe)	Humulus lupulus (Hopfen)
Rosa in kletternden Sorten (Kletterrose)	

Pflanzenliste E:

Prunus spinosa (Schlehe)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Viburnum lantana (Waldiger Schneeball)	Rosa gallica (Eisig-Rose)
Lonicera xylosteum (Heckenrosche)	Rosa pimpinifera (Bibernelle)
Cornus sanguinea (Roter Hartleig)	Rosa majalis (Zimt-Rose)

Alle Sträucher 2-mal verpflanzt, Höhe 30-40 cm. Pflanzung in Gruppen von ca. 5-10 Pflanzen einer Art.