SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.SO.191-2TB "STUDIEREN UND WOHNEN BEIM PULVERTURM - 2. TEILBEREICH"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Nebenzeichnung:

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01

(M 1 : 2000)

Legende

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01

- 56 - 60 dB(A)
- 61 - 65 dB(A)
- 66 - 70 dB(A)
- 71 - 75 dB(A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Wiss. extEG	Wissenschaft	
L_{EQ} 54,42	evangelische Einrichtungen und - Dienste Emissionsortgebiete tagsüber/nachts in dB(A) je m² überbauter Grundstücksfläche (siehe Text 1.4)	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BMZ	Baumassenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
VI IV - VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(IV)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
OK OK 46 m bis 52,5 m	Oberkante als Höchstmaß über NHN im DHHN92 Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über NHN im DHHN92	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a	Bauliche	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
g	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1	Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Text 5.2, 5.3, 6.1)	
o	offene/offene Bauweise (siehe Text 3.1)	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ERHOLUNGSFLÄCHEN UND ANLAGEN UND VORRICHTUNGEN MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußgängerbereich	Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, die DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
E	Elektrizität	Wasserstoffkontainerstellplatz
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	private Grünflächen
Zweckbestimmung:		
	Gehölzbestand	
	Grünverbindung mit temporärer Regenwasserableitung	Freizeit- und Erholungsfläche mit temporärer Regenwasserrückhaltung
	Spielplatz mit temporärer Regenwasserableitung Altersgruppe 7 - 13 Jahre	Spielplatz mit temporärer Regenwasserrückhaltung Altersgruppe 14 - 19 Jahre
PLANUNGEN, NUTZUNGSBEGRENZUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen als Bezugsfläche zur Bestimmung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_{WA"}$) gemäß Text 1.4)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage	
St	Stellplätze	
A_{bf}	Abfallbereitstellungsplatz	
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
36,42	vorhandene Höhe über NHN	
3	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermaßt	
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermaßt	
15/3	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch,	
	unzuverlässige Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Gasmitteldruckleitung	
	geweißtes geschützter Baum	
	geweißtes geschützter Baum fortgefallen	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

1.2 sonstige Sondergebiete "Wissenschaft" (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete „Wissenschaft" dienen vorwiegend der Unterbringung von Lehr-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen.

Im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen der Forschung, Entwicklung und Lehre,
- Labors, Werkstätten und Lager,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten, die in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Lehre stehen und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder der Forschungs-, Entwicklungs- oder Lehreinrichtung zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Unterkünfte für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die dem Gebiet dienen,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über NHN im DHHN92 OK 46 m bis 52,5 m.

1.3 Baugebiete SO_{DNK} 1a, 1b, und 2 auch über den im § 2 Abs. 1 BauNVO genannten Umfang hinausgehende Stellplätze und Garagen für die Baugebiete SO_{DNK} 1a, 1b, 2 und 4.

1.4 sonstige Sondergebiet „energetische Einrichtungen und - Dienste" (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „evangelische Einrichtungen und - Dienste" dient der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für die Kirchenverwaltung, für kirchliche Veranstaltungen sowie der Unterbringung von Beherbergungseinrichtungen und dem Wohnen.

Zulässig sind
- Gebäude und Räume für Tagungen, Konferenzen, Symposien, Konsultationen, Werkstätten, Seminare und Veranstaltungen,
- Gebäude und Räume für die Kirchenverwaltung,
- kirchliche Dienstwohnungen sowie Wohnungen für Emeriti,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- sonstige Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.5 Zum Schutz vor Geräuschen sind in den sonstigen Sondergebieten SO_{DNK}1a, 1b, 2 und 4 solche Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden sollen, nur mit einer fensterunabhängigen Schallabschirmung (einschließlich Park- und Lüftungsanlagen) an den Anlagengrundstück pro m² überbaubarer Grundstücksfläche die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) in entsprechender Anwendung der DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung", wenigstens (06.00 Ins 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung ist nach Anhang A Schreiben DIN 45691:2006-12, Abschnitt 8, Bei der Ausbreitungsrechnung ist für die Einzelschallquelle eine Quellenhöhe von 19,8 m über dem Boden anzunehmen.

1.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.7 In sonstigen Sondergebiet SO_{DNK}2 darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO beziehenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.8 sonstige Sondergebiete „Wissenschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Gebäudelänge darfer mehr als 80 m betragen.

1.9 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.10 Ein über das Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehendes Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinter die Baulinie kann bis zu einem Maß von 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. Ein über das Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehendes Vorspringen von Gebäuden WA 1 kann auch von Vorbauten von Gebäuden mit der Baulinie bis zu einem Maß von 1,50 m im Rahmen der Gliederung von Gebäudefassaden zugelassen werden.

1.11 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Anordnung von Balkonen, Loggien oder Wintergärten um bis zu 5 m überschritten werden.

1.12 Baulich und technisch notwendige Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.13 An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei Neu-, Um- und Ausbauten den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Die für den Nachweis der Luftschalldämmung zugrunde zu legenden Außenlärmpegel sind die Werte der Außenlärmkarte mit Nachtlärmpegeln gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Hierzu sind in der in der Nebenzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum gelten dabei nur für Räume, die dem wiegend zum Schlafen genutzt werden können und nur, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht, den maßgeblichen Außenlärmpegel Tag übersteigt.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 4.4.5.2 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- den oberen Bereich von 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

1.14 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{DNK}2 durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Südring, Albert-Einstein-Straße) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf den abgewandten Gebäudeseiten nachweislich nicht möglich ist, sind mindestens die Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
Werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ausnahmsweise öffentliche Feste oder Türen von Schlafräumen von Wohnungen an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum angeordnet, sind diese mit schalldämpfenden Vorbauten (wie vorgelagerte Loggien oder Wintergärten) unter Wahrung einer ausreichenden Raumbelüftung oder Maßnahmen gleicher Wirkung (wie besonders Fensterkonstruktionen) zu versehen.
Die Belüftung von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.15 Werden außerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{DNK}2 Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum errichtet, umgebaut oder erweitert, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete schallgedämpfte Vorbauten) sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen so dimensioniert sein, dass die erforderlichen resultierenden Schallpegel an den Aufenthaltsorten gemäß Anlage 2 Bebauungsplan 3.1 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

1.16 Außenaufenthalte (wie Loggien, Balkone, Terrassen) an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) im Tageszeitraum, sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Balkonverglasungen) gegen den Verkehrslärm abzuschirmen. Hiervon kann abgesehen werden bei den Wohnungen, die über einen weiteren Außenaufenthalt an einer Fassade mit Außenlärmpegeln bis maximal 65 dB(A) bzw. über einen weiteren baulich geschlossenen Außenwohnbereich verfügen.

1.17 Von den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich die maßgebliche Außenlärmpegel durch die Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder durch andere Umstände vermindern.

1.18 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemwirkungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 2 des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an der Fassaden entlang der Baulinien keine öffentlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen befinden.
Ausnahmsweise können davon abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen wie horizontale vorgelagerte Fensterbänke, Vorbauten eine Reduzierung des Beurteilungspegels auf mindestens 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster nachweislich erreicht wird.

1.19 Zum Schutz vor Lärm sind die innenseitigen Wände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrten schallabsorbierend (Absorptionsgrad E_a von 8 bis 11 dB) und nach dem Stand der Technik auszuführen. Münden die Tiefgaragenein- und -ausfahrten an Gebäudefassaden, sind vorgelagerte Bauteile (wie z. B. Pflanztröge, Mauern, Wände) mit einer Mindestabschirmlänge anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind andere bauliche Maßnahmen (z. B. nicht öffentliche Fenster, verglaste Vorbauten oder geschlossene Laubengänge) vorzusehen, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

1.20 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Altersgruppe 14-19 Jahre" ist die Errichtung eines Streetballfeldes oder einer Kletterwand nur unmittelbar an der nach Südwesten ausgerichteten Grenze des Plangeltungsbereichs zulässig. Weitere lärmintensive Nutzungen sind unzulässig.

1.21 Zum Schutz der Insekten und weiterer nachtaktiver Tiere dürfen bei Straßenbeleuchtungen und in Außenbereichen nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin verwendet werden.

1.22 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1, 3 und 5 sind Wohngebäude erst dann zulässig, wenn die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 zulässigen baulichen Anlage mit einer Modellzeit von 8 Vollgeschossen soweit hergestellt sind, dass eine ausreichende Schallabschirmung für die angrenzenden Wohngebäude wirksam ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 3 und die überbaubaren Grundstücksfläche 1 und 2 mit jeweils 8 Vollgeschossen zulässigen Immissionsverhalten hergestellt sind die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 2 sind dann, wenn die Gebäudegrenzwerte eine Unterschreitung und bis zu den jeweiligen Enden der festgesetzten Baulinien hergestellt sind.

1.23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.24 Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

1.25 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung mit temporärer Regenwasserableitung" sowie „Freizeit- und Erholungsfläche mit temporärer Regenwasserrückhaltung" ist eine Mindestgröße von 25 m² anzulegen. Dabei ist pro 20 m² der festgesetzten Grünfläche ein Baum anzusetzen. Bestandsbäume und Bäume mit Pflanzgebot mitzurechnen werden. Die Anlage von befestigten Wege- und Plätzflächen ist auf maximal 10% der Gesamtfläche zulässig. Die Grünflächen sind gegenüber den umgebenden Gebäuden mit mindestens 3 m zu abzusetzen, so dass sie eine Retentionsfunktion bei Starkregenereignissen erfüllen können.
In der Retentionsflächen ist ein naturnahes Kleingewässer mit einer dauerhaften Wasserfläche von mindestens 120 m² Flächenwasser- und einer Tiefenzone mit einem dauerhaften Wasserstand von 1,50 m zu integrieren.

1.26 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Planstraße „A" sind Laubbäume in Gruppen zu zwei Bäumen mit einem Abstand von 12 m in einer durchgehenden Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Gruppen darf maximal 24 m betragen. Es ist eine Baumart aus der Pflanzliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Albert-Einstein-Straße sind insgesamt 27 Laubbäume in Reihe mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Lücken für Grundstückszufahrten sind mit einer Breite von höchstens 20 m zulässig. Es ist eine Baumart aus der Pflanzliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.5 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsfläche mit temporärer Regenwasserrückhaltung" sind insgesamt 12 Laubbäume gemäß Pflanzmatrix (Text 7.10) zu pflanzen. Die Grünfläche ist gegenüber dem umgebenden Gelände um bis zu 0,5 m abzusenken, um eine Retentionsfunktion bei Starkregenereignissen erfüllen zu können. Anlagen, die die Retentionsfunktion der Fläche ausschließen oder einschränken, sind unzulässig. Versiegelungen für Wege und Platzflächen sind bis maximal 10% der Gesamtfläche zulässig.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nordwestlichen Grenze des WA 1 sowie entlang der nordwestlichen Grenzen der öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz 7-13 Jahre" sowie „Grünverbindung", jeweils gerichtet an die Sondergebiete SO_{DNK}1a und 1b ist eine Baumreihe aus einer Baumart der Pflanzliste (Text 7.10) in einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Ausnahmsweise können Ausbuchtungen oder Einbuchtungen für Straßenleuchtung ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 3 m zulässig.

7.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{DNK}2 ist mindestens 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Es ist eine Baumart aus der Pflanzliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im sonstigen Sondergebiet SO_{DNK}2 ist mindestens 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Es ist eine Baumart aus der Pflanzliste (Text 7.10) zu verwenden.

7.8 Für Baumpflanzungen gemäß Text 7.3, 7.4, 7.6 und 7.7 sind die verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen. Die Baumscheiben sind gegen Befahren und Verdichtung durch Pflanzbügel zu sichern. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen.
Für Pflanzungen gemäß Text 7.2 und 7.5 sind 2x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Stützcher sind mit einer Qualität von mindestens H 125 - 150 cm zu pflanzen.

7.10 Pflanzenliste für Baumpflanzungen

Acer campestre (Feld-Ahorn)	*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	*Prunus padus* (Traubenkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	*Pyrus communis* (Birne)
Betula pendula (Birke)	*Quercus robur* (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

7.11 Bei privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkflächen ist je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein Baum mit 16/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

7.12 Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und mit einer dauerhaften Bewässerung zu versehen. Die Bepflanzungen sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen.

7.13 Als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren sind im Zuge des Neubaus von Gebäuden Quartiere und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an Gebäuden oder gleichwertig zu integrieren. Als Einflugmöglichkeiten können verschiedene Strukturen verbaut werden (z. B. Fledermaus-Einbaukästen der Firma Schwegler oder vergleichbar). Die Anzahl der zu verbauenden Strukturen richtet sich nach der Anzahl der vertriebsgegenüber Quartiere, wobei jedes Quartier im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Ersatzquartiere dürfen nicht der direkten oder indirekten Beleuchtung ausgesetzt sein.

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB)

8.1 Im Baugebiet WA 1 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke sind Flächen festzusetzen und herzustellen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungen dienen der Sicherung von Notwasserwegen bei Starkregenereignissen. Die Notwasserwege sind von Hochbauten und Einfriedungen mindestens 3 m abzusetzen. Die Notwasserwege sind so herzustellen, dass solche Gebäudegebäude ist beizubehalten. Notwasserwege sind in Form von Rinnen oder Flutmulden anzulegen. Sie können in die Freiflächengestaltung der Grundstücke einbezogen werden. Einbauten, die den freien Regenwasserabfluss behindern können, sind unzulässig. Von der festgesetzten Lage der Notwasserwege darf abgewichen werden, soweit die beabsichtigte Funktion hierdurch nicht eingeschränkt wird.

8.2 Zum Schutz vor Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen mit Wiederkehrintervallen von 30 Jahren ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2 die Anordnung von Niederschlagswasser mit nachfolgend aufgeführten Speichervolumen beschränkt:
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3: 0,0219 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche
- in den Sonstigen Sondergebieten SO_{DNK}1a, SO_{DNK}1b, SO_{DNK}2, SO_{DNK}3 und SO_{DNK}4: 0,0337 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche
- in den Gemeinbedarfsflächen für kirchliche und soziale Zwecke: 0,0248 m³ Speichervolumen je m² Grundstücksfläche

8.3 Ein über das Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehendes Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinter die Baulinie kann bis zu einem Maß von 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden. Ein über das Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehendes Vorspringen von Gebäuden WA 1 kann auch von Vorbauten von Gebäuden mit der Baulinie bis zu einem Maß von 1,50 m im Rahmen der Gliederung von Gebäudefassaden zugelassen werden.

8.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen für die Anordnung von Balkonen, Loggien oder Wintergärten um bis zu 5 m überschritten werden.

8.5 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.5 An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei Neu-, Um- und Ausbauten den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Die für den Nachweis der Luftschalldämmung zugrunde zu legenden Außenlärmpegel sind die Werte der Außenlärmkarte mit Nachtlärmpegeln gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Hierzu sind in der in der Nebenzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum gelten dabei nur für Räume, die dem wiegend zum Schlafen genutzt werden können und nur, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht, den maßgeblichen Außenlärmpegel Tag übersteigt.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf gemäß DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 4.4.5.2 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- den oberen Bereich von 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8.6 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{DNK}2 durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Südring, Albert-Einstein-Straße) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf den abgewandten Gebäudeseiten nachweislich nicht möglich ist, sind mindestens die Schlafräume auf den abgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
Werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ausnahmsweise öffentliche Feste oder Türen von Schlafräumen von Wohnungen an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum angeordnet, sind diese mit schalldämpfenden Vorbauten (wie vorgelagerte Loggien oder Wintergärten) unter Wahrung einer ausreichenden Raumbelüftung oder Maßnahmen gleicher Wirkung (wie besondere Fensterkonstruktionen) zu versehen.
Die Belüftung von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

8.7 Werden außerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des sonstigen Sondergebietes SO_{DNK}2 Übernachtungsräume mit Fenstern ausschließlich an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 62 dB(A) im Nachtzeitraum errichtet, umgebaut oder erweitert, sind diese mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Raumbelüftung nicht bereits durch andere Maßnahmen (wie hinterlüftete schallgedämpfte Vorbauten) sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen so dimensioniert sein, dass die erforderlichen resultierenden Schallpegel an den Aufen