# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen.

2. Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten.

3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche der bezeichneten Anlagen im Baugebiet A um bis zu 100 % und im Baugebiet C um bis zu 75 % überschritten werden darf.

4. In den Baugebieten B und C wird die abweichende Bauweise a wie folgt festgesetzt: In der abweichenden Bauweise ist einseitiger Grenzanbau zulässig.

5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen für den behindertengerechten Zugang, u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.

6. In den Baugebieten A, B und C sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. Tiefgaragen sind auf den übrigen Grundstücksflächen in allen Baugebieten zulässig, sofern andere Festsetzungen und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.

7. Das auf den Dachflächen sowie auf den befestigten Teilen der Grundstücksfreiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

8. Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite, Grundstückszufahrten nur als Fahrspurrinne befestigt werden.

9. Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Ausnahmsweise können bei Treppen Beläge aus Natursteinpflaster verwendet werden. Die Wege sind in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern.

10. Die Befestigung von Park- und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmaß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

    Lärmbereich VI (R'w, res von mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A)):
    Baugebiet C: Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 50 m von Süden beginnend;

    Lärmbereich V (R'w, res von mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A)):
    Baugebiet A: Gebäudeseite entlang der Südumfahrung (südliche Bebauungsseite) ;
    Gebäudeseite entlang der Mahlower Straße (nördliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 65 m von Osten beginnend; Gebäudeseite zur Mahlower Straße / Südspange (östliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 12 Metern von Norden und mit einer Tiefe von 10 m von Süden;
    Baugebiet C: Gebäudeseite entlang der Südspange (südliche Bebauungsseite), restliche Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite) ;
    Baugebiet B und E: Gebäudeseite entlang der Ruhlsdorfer Straße (westliche Bebauungsseite);

    Lärmbereich IV (R'w, res von mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A)):
    Baugebiet A: Gebäudeseite zur Albert-Wiebach-Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 10 Metern von Süden beginnend; restliche Gebäudeseite zur Mahlower Straße / Südspange (östliche Bebauungsseite), restliche Gebäudeseite entlang der Mahlower Straße (nördliche Bebauungsseite), östliche Hoffront des Bestandsgebäudes in einer Tiefe von 10 Metern beginnend von Süden;
    Baugebiet B und E: südliche und nördliche Bebauungsseiten an der Ruhlsdorfer Straße in einer Tiefe von 30 Metern von Westen;
    Baugebiet C: nördliche Bebauungsseite an der Ruhlsdorfer Straße in einer Tiefe von 30 Metern, Gebäudeseite entlang des Parkplatzes (östliche Bebauungsseite);

    Lärmbereich III (R'w, res von mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A)):
    Baugebiet A: Gebäudeseite entlang der Albert-Wiebach-Straße (westliche Bebauungsseite) mit einer Tiefe von 20 Metern von Norden beginnend und in einer Tiefe von 20 Metern beginnend nach 10 Metern von Süden, östliche Hoffront des Bestandsgebäudes in einer Tiefe von 20 Metern beginnend nach 10 Metern von Süden;
    Baugebiet B: restliche Gebäudeseiten;
    Baugebiet C: restliche östliche Gebäudeseite;
    Baugebiet E: östliche Gebäudeseite
    oder es sind andere Maßnahmen von mindestens gleichwertiger Wirkung zu treffen.

    In den Lärmpegelbereichen IV bis VI sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 $m^3$ je Person und Stunde unter Beibehaltung des erforderlichen Luftschalldämm-Maßes garantieren.

    Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Südspange ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ein aktives Lärmschutzsystem (Lärmschutzwand) zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand wird wie folgt festgesetzt:
    Zwischen den mit a und b bezeichneten Punkten: 2,0 m.

12. Die mit ① bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Die restliche Fläche ist deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

13. Die mit ② bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese anzulegen. Innerhalb der Fläche ist ein maximal 2 Meter breiter Weg anzulegen.

14. Die mit ③ bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 klein- oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Bestimmungen der *RAS-K-1 bezüglich der Sichtfelder im Bereich von Knotenpunkten sind zu beachten.*

15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen in Wohn- und Mischgebieten sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 200 m² je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

16. Parkplätze und Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Park- oder Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Park- bzw. Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Park- bzw. Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² zu versehen. Die Baumscheiben sind bodendeckend zu bepflanzen. Bei Parkplätzen im Straßenraum kann die Einrichtung gliedernder Pflanzinseln und die Pflanzung von Bäumen entfallen, wenn auf der betreffenden Straßenseite bereits eine Baumreihe vorhanden bzw. aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzen ist.

17. Mindestens 10 % der Fassadenflächen neu errichteter oder wesentlich baulich veränderter Gebäude sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je Meter ist eine Pflanze zu setzen.

18. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je zwei Meter ist eine Pflanze zu setzen.

19. Carports und Garagen sind dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu begrünen. Je Meter ist eine Pflanze zu setzen.

20. Flachdächer bis zu einer Neigung von 15°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen vollständig gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) extensiv zu begrünen.

21. Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer mindestens 80 cm starken Erdschicht zu überdecken und mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % dieser Flächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Festsetzung 26) zu bepflanzen. Die Anlage von Kleinkinderspielplätzen und Quartiertreffs ist zulässig.

22. Entlang der nördlichen Seite der Südspange sind hochstämmige Stiel-Eichen (Quercus robur) anzupflanzen (ohne Standortbindung). Entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Mahlower Straße sind Alleen aus WInter-Linden (Tilia Cordita) anzupflanzen (ohne Standortbindung). Der durchschnittliche Abstand zwischen den Bäumen darf höchstens 12 Meter betragen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig. Die Bäume sind in einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Pflanzstreifen mit bodendeckendem Bewuchs einzubinden. Die Integration von Versickerungsmulden in die Pflanzstreifen ist zulässig.

23. Entlang der Albert-Wiebach-Straße und der Anton-Saefkow-Straße ist der lückige Straßenbaumbestand durch Nachpflanzung zu ergänzen. Es ist jeweils die im Bestand vorhandene Baumart zu verwenden. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zulässig. Die Bäume sind in Pflanzinseln von mindestens 4 m² (Mindestbreite 2 m) oder einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen. Pflanzinseln bzw. -streifen sind bodendeckend zu begrünen.

24. Verkehrsflächen, die nicht voll- oder teilversiegelt sind und nicht für Beleuchtungsanlagen und sonstige technische Einrichtungen benötigt werden, sind, sofern keine anderen Pflanzgebote gelten, als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

25. Die auf der mit ④ bezeichneten Fläche vorhandenen Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang wieder durch Obstbäume zu ersetzen.

26. Für die Bepflanzungsvorschriften gemäß der Festsetzungen 12-15 und 17-21 sind standortgerechte, gebietstypische Sträucher, Bäume und Pflanzen entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

    Gehölze für Grün- und Freiflächen

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn 2) | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn 1) | Acer platanoides |
| Sand-Birke 1) | Betula pendula |
| Hainbuche 1) | Carpinus betulus |
| Roter Hartriegel 3) | Cornus sanguinea |
| Gemeine Haselnuß 3) | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn 2) / 3) | Crataegus mongyna |
| Europäisches Pfaffenhütchen 3) | Euonymus europaea |
| Faulbaum 3) | Frangula alnus |
| Gemeiner Sanddorn 3) | Hippophae rhamnoides |
| Rote Heckenkirsche 3) | Lonicera xylosteum |
| Holz-Apfel 2) | Malus sylvestris |
| Zitter-Pappel 1) | Populus tremula |
| Vogel-Kirsche 1) | Prunus avium |
| Schlehe 3) | Prunus spinosa |
| Trauben-Eiche 1) | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche 1) | Quercus robur |
| Purgier-Kreuzdorn 3) | Rhamnus catharticus |
| Hunds-Rose 3) | Rosa canina |
| Wein-Rose 3) | Rosa rubiginosa |
| Brombeere 3) | Rubus fruticosus |
| Schwarzer Holunder 3) | Sambucus nigra |
| Besenginster 3) | Sarothamnus scoparius |
| Gemeine Mehlbeere 2) | Sorbus aria |
| Gemeine Eberesche 2) | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde 1) | Tilia cordata |
| Wolliger Schneeball 3) | Viburnum lantana |

    Wuchsformen:
    1 großkroniger Baum  2 klein- oder mittelkroniger Baum  3 Strauch

**Obstbäume (Sortenauswahl)**

Apfel
Boiken, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Hermhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel
Birne
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas
Pflaume
Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklode, Czar, Hubertus
Süßkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
Sauerkirsche
Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

**Extensive Dachbegrünung (trockene Standorte)**

| | |
|---|---|
| Gräser | |
| Zittergras | Briza media |
| Aufrechte Trespe | Bromus erectus |
| Dachtrespe | Bromus tecturum |
| Schafschwingel | Festuca ovina |
| Rotschwingel | Festuca rubra |
| Blauschopfgras | Koeleria glauca |
| Platthalmrispe | Poa compressa |
| Kräuter | |
| Schnittlauch | Allium schoenoprasum |
| Gemeine Schafgarbe | Achillea millefolium |
| Färberkamille | Anthemis tinctoria |
| Wundklee | Anthyllis vulneraria |
| Grasnelke | Armeria maritima |
| Skabiosen-Flockenblume | Centaurea scabiosa |
| Heidenelke | Dianthus deltoides |
| Echtes Labkraut | Gallium verum |
| Sonnenröschen | Helliathemum spec. |
| Kleines Habichtskraut | Hieracium pilosella |
| Orangerotes Habichtskraut | Hieracium auranthiacum |
| Wiesenmargerite | Leucanthemum vulgare |
| Blutwurz | Potentilla erecta |
| Gemeine Brunelle | Prunella vulgaris |
| Kleiner Wiesenknopf | Sanguisorba minor |
| Seifenkraut | Saponaria officinalis |
| Nickendes Leimkraut | Silene nutans |
| Sedum | |
| Scharfer Mauerpfeffer | Sedum acre |
| Weiße Fetthenne | Sedum album |
| Felsen-Fetthenne | Sedum rupestre |
| Milde Fetthenne | Sedum sexangulare |

**Fassadenbegrünung / Begrünung der Lärmschutzwand**

| | |
|---|---|
| Selbstklimmer | |
| Gemeiner Efeu | Hedera helix |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata |
| | Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" |
| Gerüstkletterpflanzen | |
| Alpen-Waldrebe | Clematis alpina |
| Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba |
| Heimischer Hopfen | Humulus lupulus |
| Jelängerjelieber | Lonicera caprifolia |
| Schling-Knöterich | Polygonum aubertii |
| Echter Wein | Vitis vinifera |
| Chinesischer Blauregen | Wisteria sinensis |