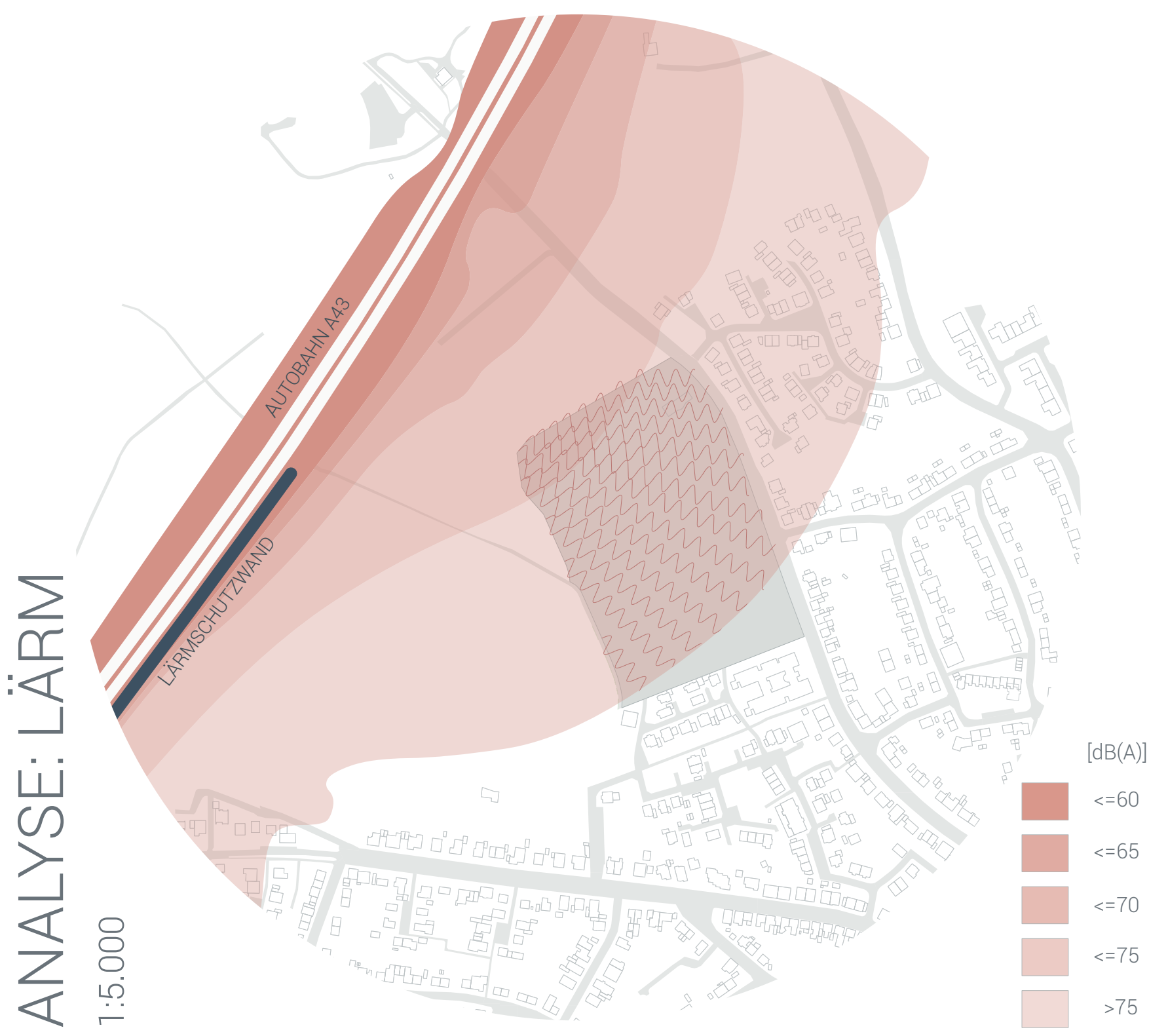


WOHNWASSER - WOHNEN IM EINKLANG MIT WASSER AM NESBERG

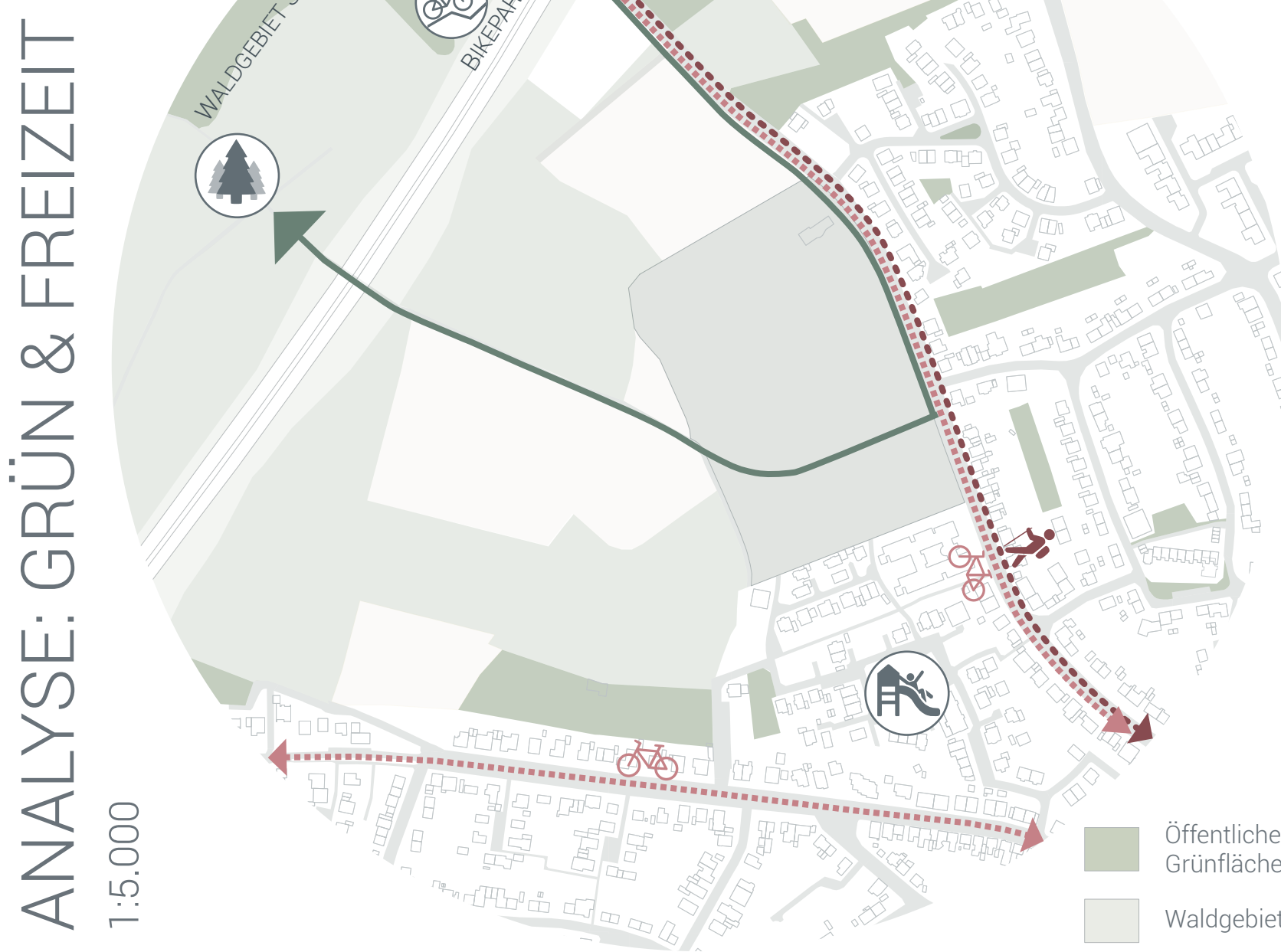
Die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen hat in der Vergangenheit zugenommen und Kommunen sowie die lokale Wasserwirtschaft in besonderem Maße gefordert. Generell werden die Auswirkungen des Klimawandels spürbarer und erfordern entsprechende Anpassungen in der gebauten Umwelt – gerade im Zuge von Neuplanungen sollte dies von Anfang an bedacht werden. Vielerorts wurde bereits deutlich, dass vorhandene Systeme der Entwässerung für solche Extremereignisse nicht ausreichen. So auch in der Zwischenstadt Münsterland und Ruhrgebiet gelegenen Stadt Haltern am See. Die Neuplanung des am Stadtrand gelegenen Gebiets „Am Nesberg“ zeigt auf, wie Vorsorge gegen wiederkehrende

Starkregenereignisse in potenziellen Risikogebieten mit städtebaulich-gestalterischen Ansprüchen in Einklang gebracht werden kann. Um den natürlichen Wasserkreislauf trotz Bebauung zu erhalten, werden Elemente der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung von Anfang an bei der Planung und Gestaltung berücksichtigt. Ortsnahe Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Speicherung sowie Nutzung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kommen zum Einsatz. Es soll ein zukunftsfähiges und klimaresilientes Gebiet entstehen, welches sich auf Dauer schnell und zuverlässig an die wandelnden Herausforderungen der Umwelt und Lebensverhältnisse seiner BewohnerInnen anpassen kann.



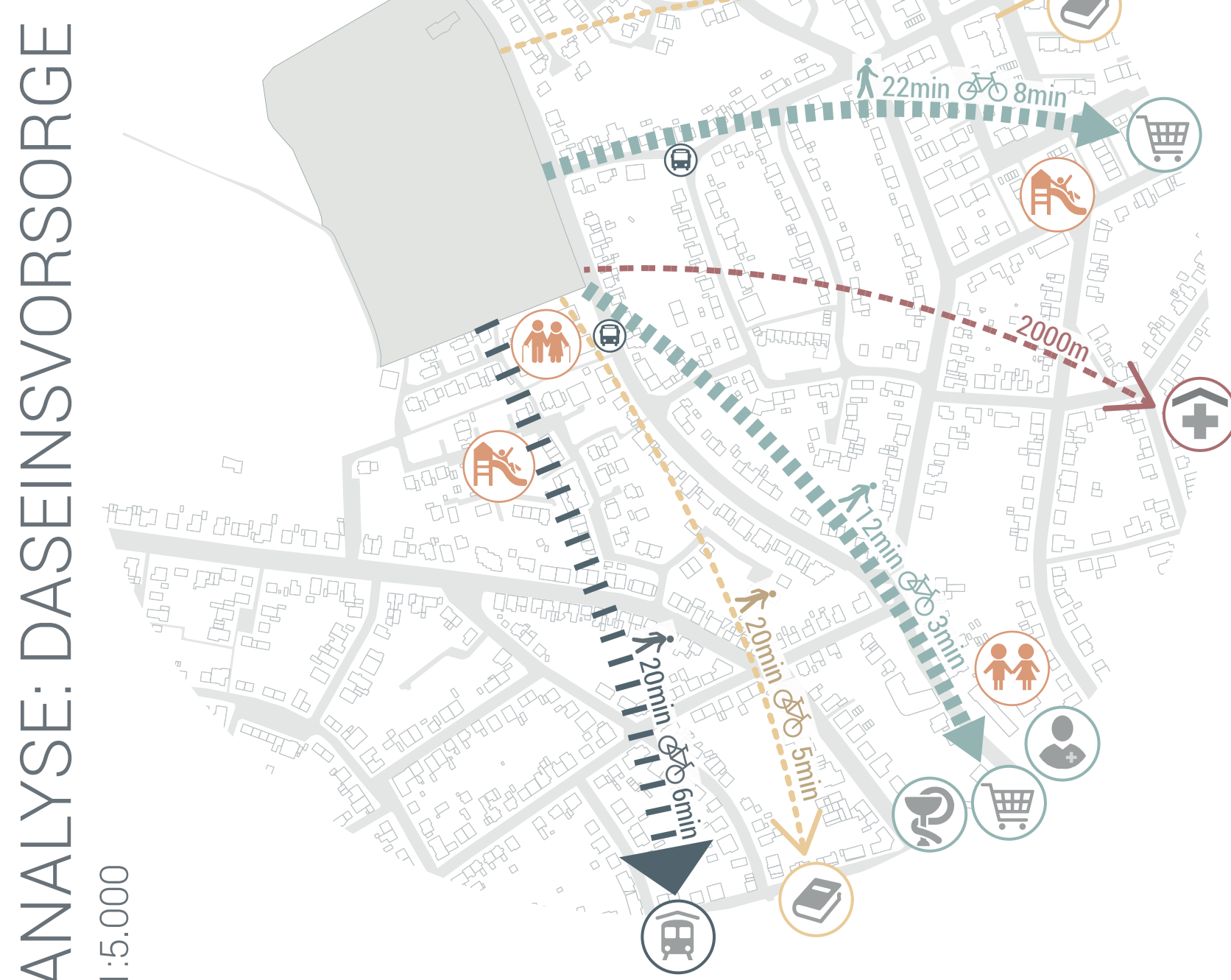
STATUS QUO
Die Autobahn A43 führt mit 55-60 dB(A) tagsüber und 50-55 dB(A) nachts im nördlichen Teil zur Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte.

PLANUNGSANSÄTZE
Der bestehende aktive Lärmschutz an der Quelle wird fortgeführt: Die Lärmschutzwand wird auf Höhe des Plangebietes erweitert.



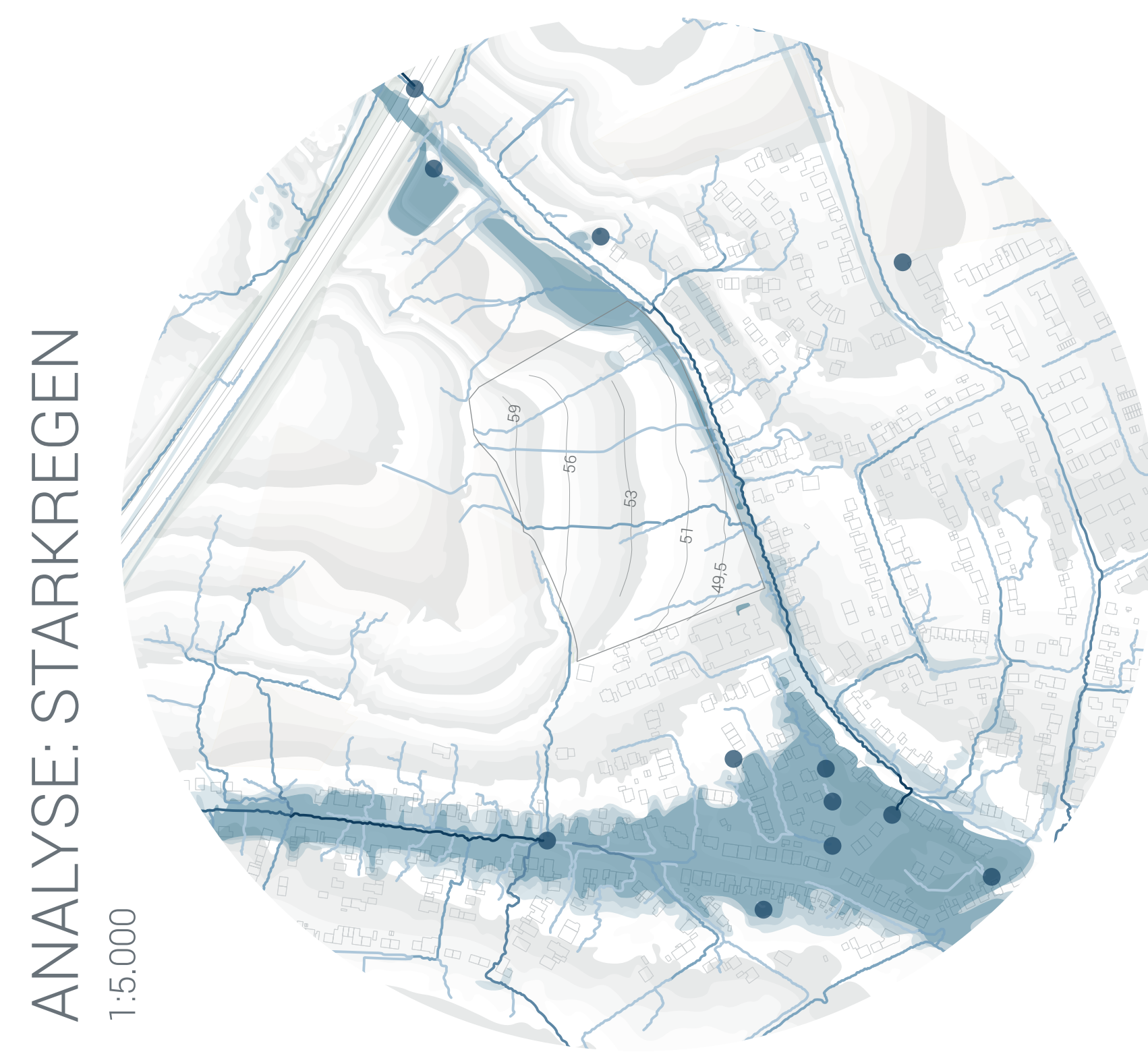
STATUS QUO
Die umliegenden Grünflächen sind schnell erreichbar und bieten einen hohen Freizeitwert.

PLANUNGSANSÄTZE
Grünverbindungen sollen ausgebaut werden und zur Nutzung und Verknüpfung der vorhandenen Potenziale beitragen.



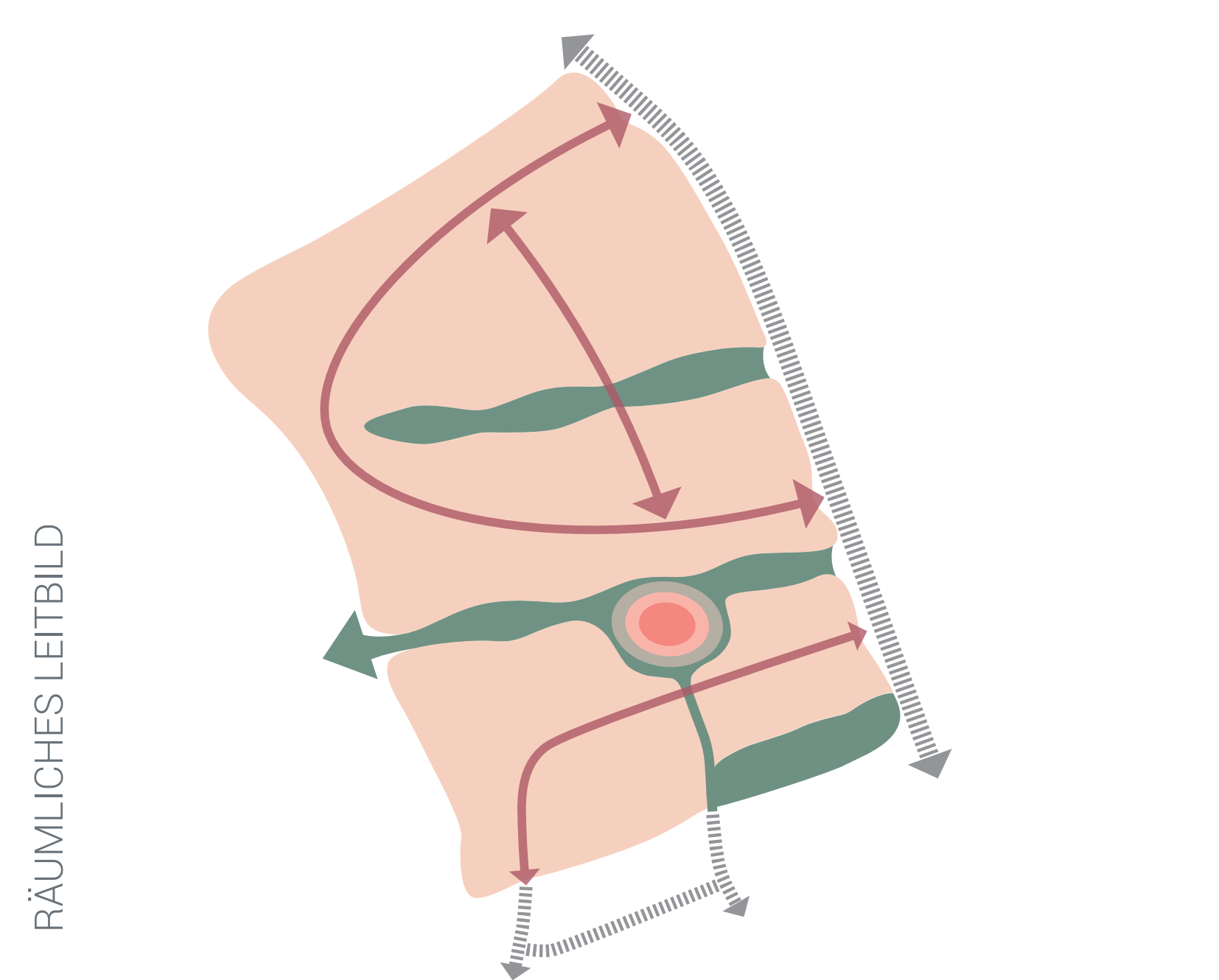
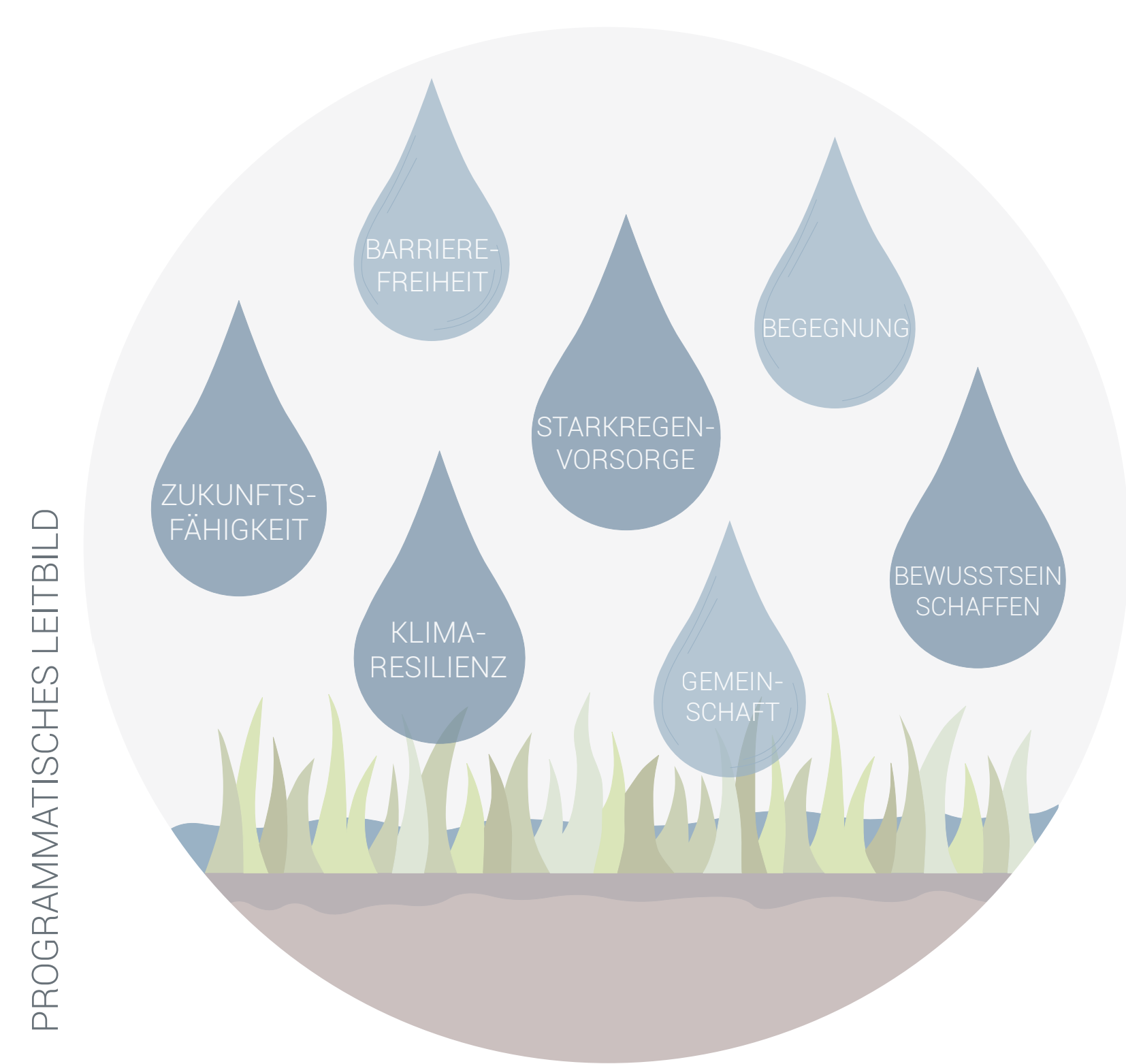
STATUS QUO
Die geringen Distanzen erlauben die Sicherstellung der Erreichbarkeit notwendiger Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ausreichend, jedoch sollen Taktung und Angebot erhöht werden.

PLANUNGSANSÄTZE
Es besteht kein Bedarf weiterer Einrichtungen der Daseinsvorsorge, im Gebiet wird ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen. Alternative Mobilitätsangebote und eine höhere Taktung des ÖPNV sollen die Erreichbarkeiten für Alle fördern.

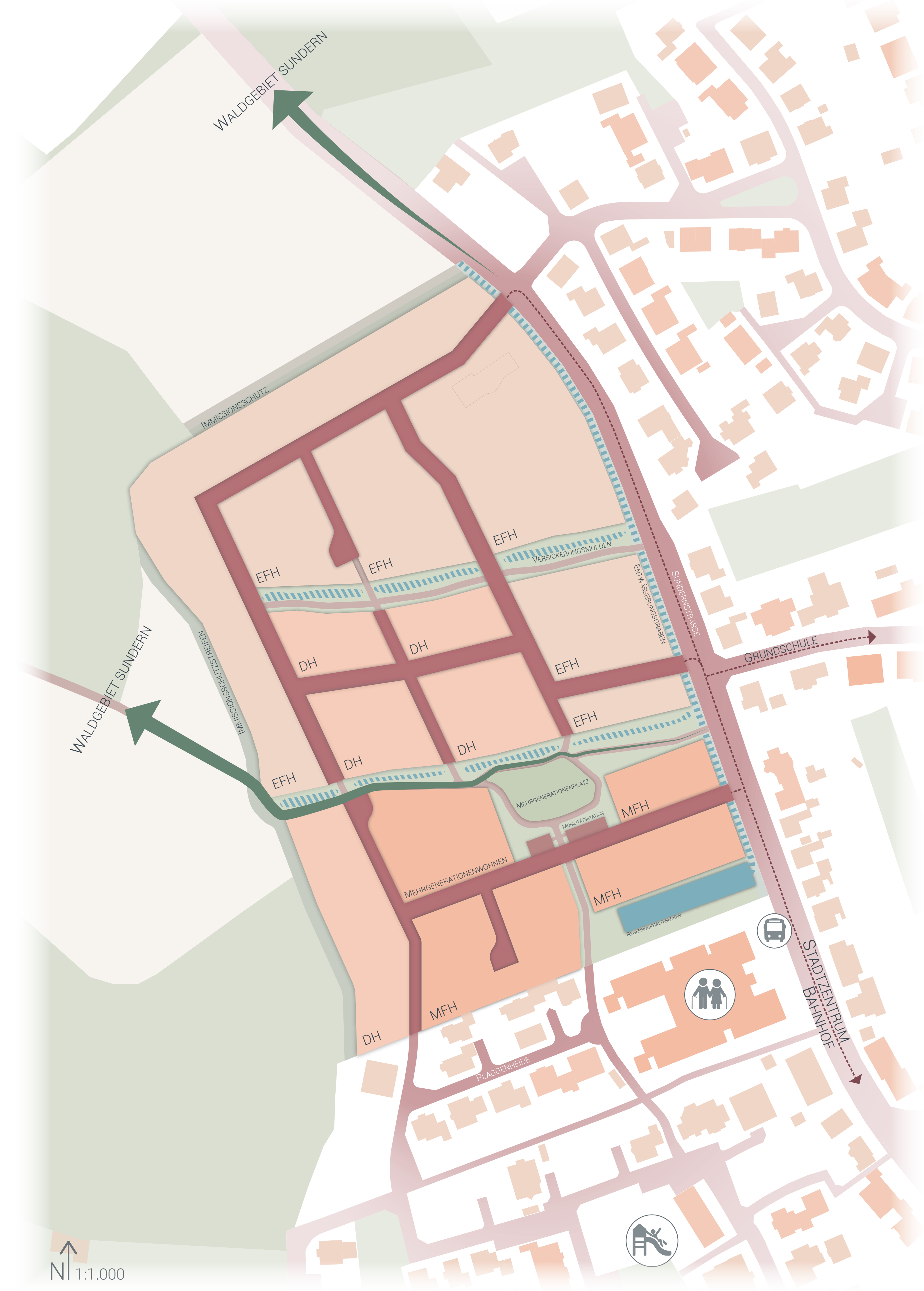


STATUS QUO
Die angrenzenden Flächen und das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Die feinkörnigen Sandböden ermöglichen eine gute Infiltration von Niederschlag. Der Niederschlagsabfluss konzentriert sich auf der Sunderstraße in Richtung des Stadtzentrums und der topographischen Senken. Risiken und Schadenspotenziale treten insbesondere bei wiederkehrenden Starkregenereignissen (t = 50 Jahre) auf.

PLANUNGSANSÄTZE
Durch planerische und gestalterische Lösungen zur ortsnahen Versickerung und Abflussreduzierung soll der Niederschlag im Gebiet gehalten sowie die Sunderstraße entlastet werden.



STRUKTUR- UND NUTZUNGSKONZEPT



BEBAUUNGSSTRUKTUR
In der Umgebung findet sich hauptsächlich Wohnnutzung (EFHs, DHs, vereinzelt MFHs und ein Seniorenzentrum) wieder. Bei der Neuplanung soll diese Struktur fortgeführt werden. Variable Wohnformen und -größen sollen dabei dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden. Die Gebäudetypen und -höhen werden dabei an die Topographie des Gebiets angepasst.

ERSCHLIEßUNG
Es wird an bestehende Straßen- und Wegeverbindungen in der Umgebung angeknüpft. Im Inneren sollen unterschiedlich stark frequentierte Gebietsteile für den MIV getrennt erschlossen werden, aber gebietsverbindende Wege für Radfahrer und Fußgänger die einzelnen Teile vernetzen.

GRÜNRAUM & WASSER
In Anlehnung an die Topographie und Fließwege des Gebietes sind Grünstreifen geplant. Sie sind als Puffer zur Niederschlagsabsicherung der einzelnen Gebietsteile gedacht und sollen mit einem Graben verbunden werden. Gleichzeitig sollen sie multifunktionale öffentliche Grünflächen sein, die auch eine Aufenthalts- und Verbindungsfunktion besitzen. Entlang der Sunderstraße soll der Straßenabfluss aufgenommen und in ein Regenrückhaltebecken am topographischen Tiefpunkt des Gebiets transportiert werden.

MEHRENERATIONENWOHNEN
Der Verein „Buntes Wohnen Haltern e.V.“ wünscht sich einen geeigneten, zentralen Bauplatz zur Realisierung eines Wohnprojekts mit zukunftsfähigen und modularen Wohnformen, in dem alle Generationen in Gemeinschaft leben können.

MEHRENERATIONENPLATZ
Der Platz soll als Bindeglied zwischen Norden und Süden fungieren und ein zentraler Begegnungs- und Aufenthaltsraum für alle sein. Die Freiraumqualität für die angrenzenden MFHs und des Mehrgenerationenwohnens soll dadurch erhöht werden.

MOBILITÄT
Mittels einer zentralen und integrierten Mobilitätsstation sollen alternative Mobilitätsangebote und autoarmes Wohnen gefördert werden. Der Anschluss an die umgebenden ÖPNV-Haltestellen ist ausreichend, die Taktung und das Angebot müssen allerdings ausgebaut werden.

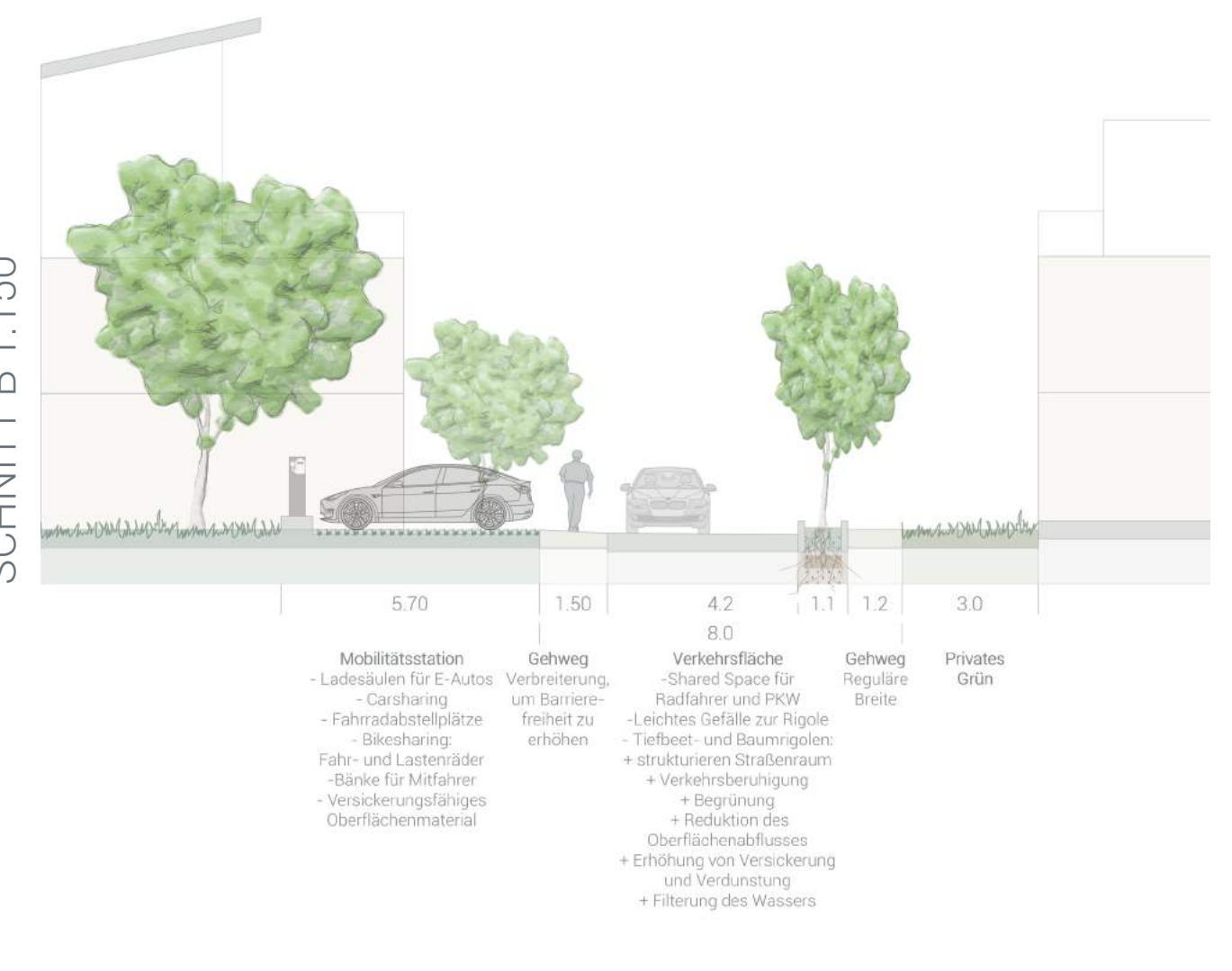
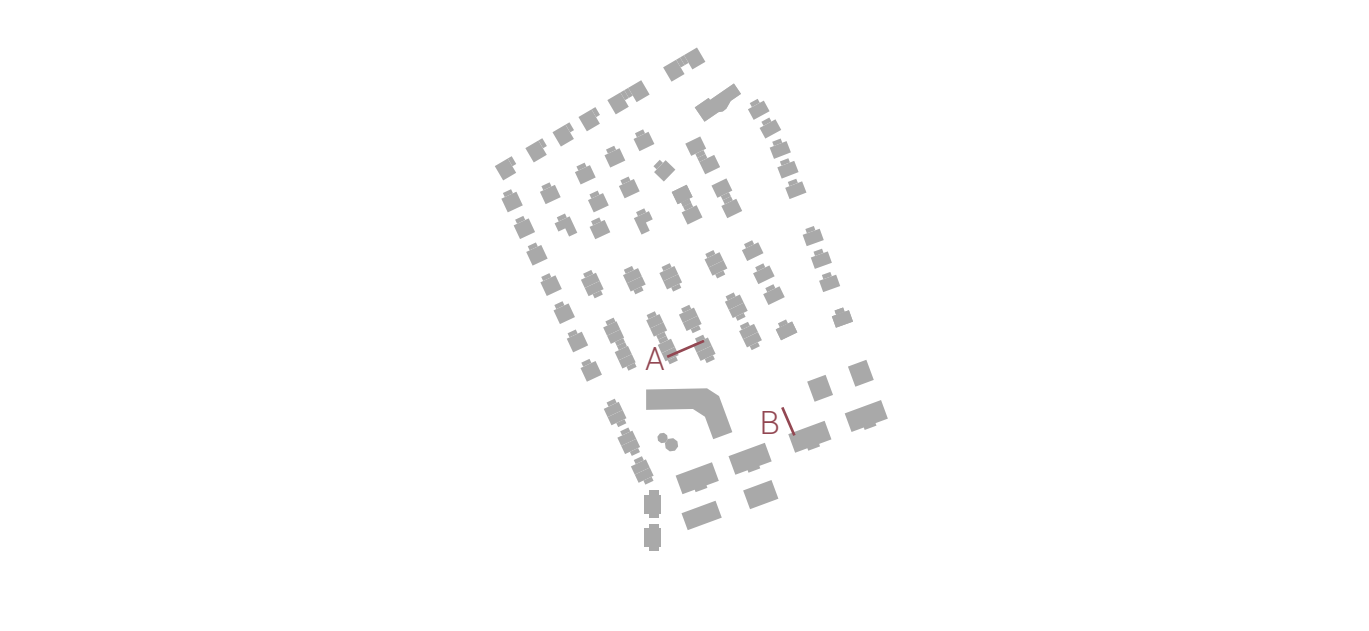
IMMISSIONSSCHUTZ
Lokal angepasste Varianten zum Schutz vor Nährstoffeintrag durch Niederschlagsabfluss und (Wind-) Erosion von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind vorgesehen.

WOHNWASSER - WOHNEN IM EINKLANG MIT WASSER AM NESBERG

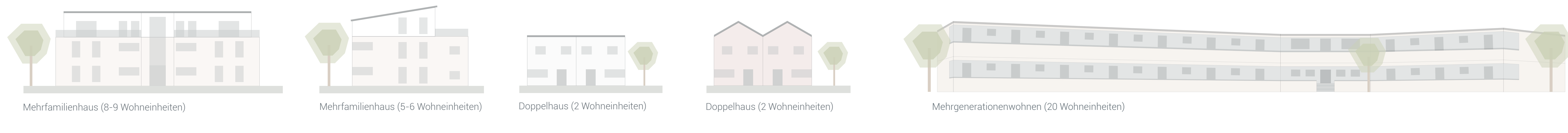
Durch die Verwendung von natürlichen Materialien sowie ortsnahe Maßnahmen zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser im privaten Bereich, soll ein Beitrag zu einer klimaangepassten Gebietsentwicklung geleistet werden. Die Möglichkeit zur Verwirklichung individueller Wohnwünsche schlägt sich in vielfältigen Gebäudetypen und einer diversifizierten Bebauungsstruktur, hinsichtlich Wohnform und Größe, nieder.

Neben dem hohen Wohnwert zeichnet sich das Gebiet durch attraktive, barrierefrei erreichbare öffentliche Grünflächen für alle Generationen aus. Auf dem Mehrgenerationenplatz ist eine großzügige Spielfläche mit einer angrenzenden Boulebahn und vielfältigen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten integriert. Um die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, kommen im öffentlichen und privaten Raum wasserpermeable Oberflächenmaterialien zum Einsatz und Tiefgaragen begünstigen weitere bewusste Entseelung.

Die Mobilitätsstation erleichtert den Zugang zur Nutzung nachhaltiger Mobilität und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Umstieg auf ressourcenschonende Mobilitätsformen. Durch die zentrale Lage ist sie auch für GebietsbesucherInnen gut erreichbar und bietet einen Mehrwert. Zusätzlich zu den BenutzerInnen der Mobilitätsstation wird der Platz auch durch das angrenzende Grundstück des Vereins „Buntes Wohnen Altern“ belebt, dem eine direkte Einbindung in ihre Nachbarschaft und die Förderung von Nachhaltigkeit sehr wichtig ist. Entsprechend den Wünschen findet eine Anlage mit 20 Wohneinheiten, einem offenen Laubengang, gemeinsamen Arbeitsbereichen und viel Raum für Gäste, Begegnung und Zusammenleben Platz.

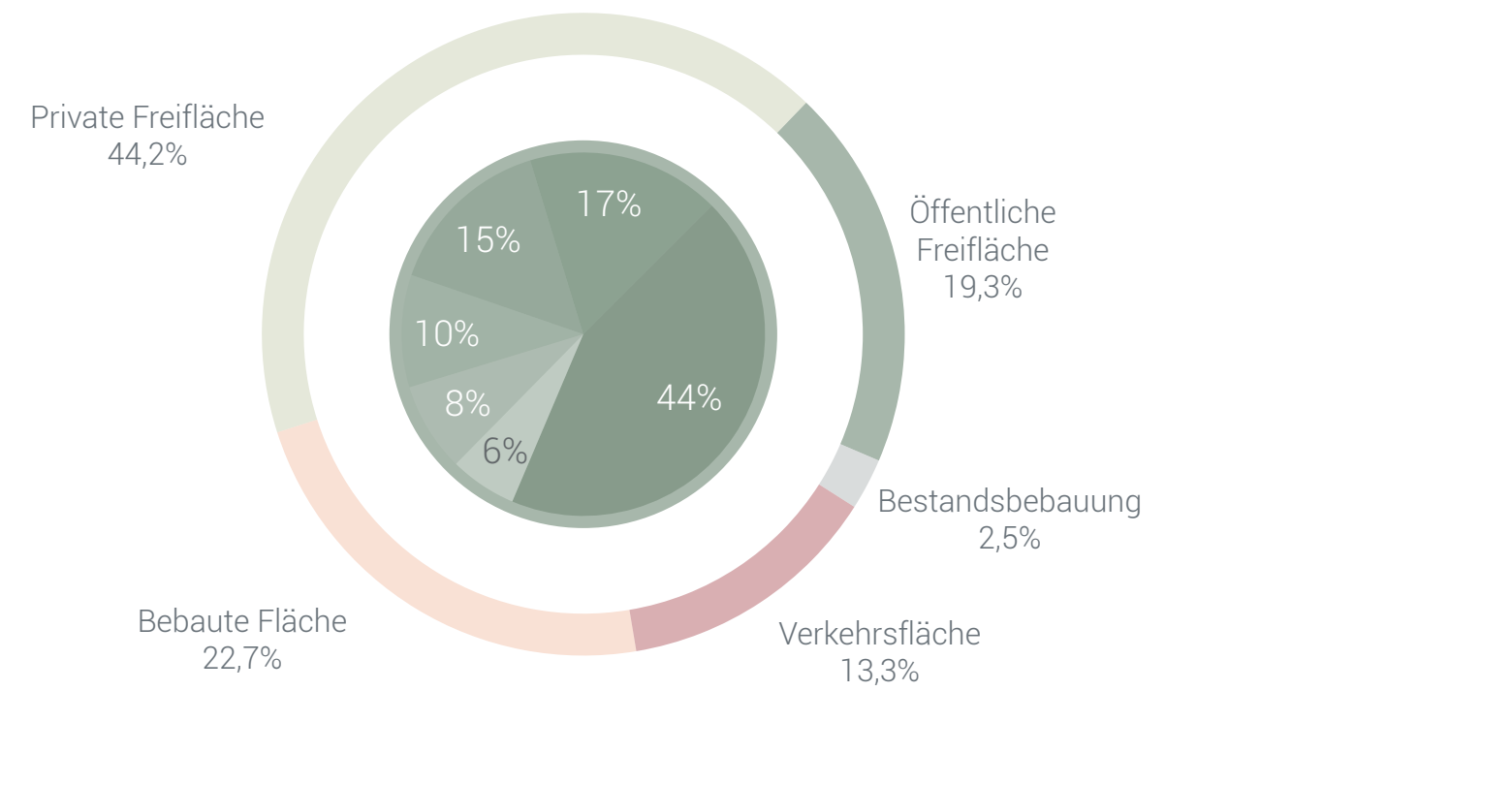


GEBÄUDETYPEN



FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet (61.323) m ²	Grünfläche (5.158)
Private Freifläche (25.845)	Immissionsschutzstreifen (2.046)
Bebaute Fläche (13.918)	Entwässerungsgraben (1.198)
Öffentliche Freifläche (11.796)	Wegeverbindungen (1.774)
Verkehrsfäche (8.174)	Mehrgenerationenplatz (894)
Bestandsbebauung (1.590)	Regenrückhaltebecken (699)
Wohneinheiten: 155	

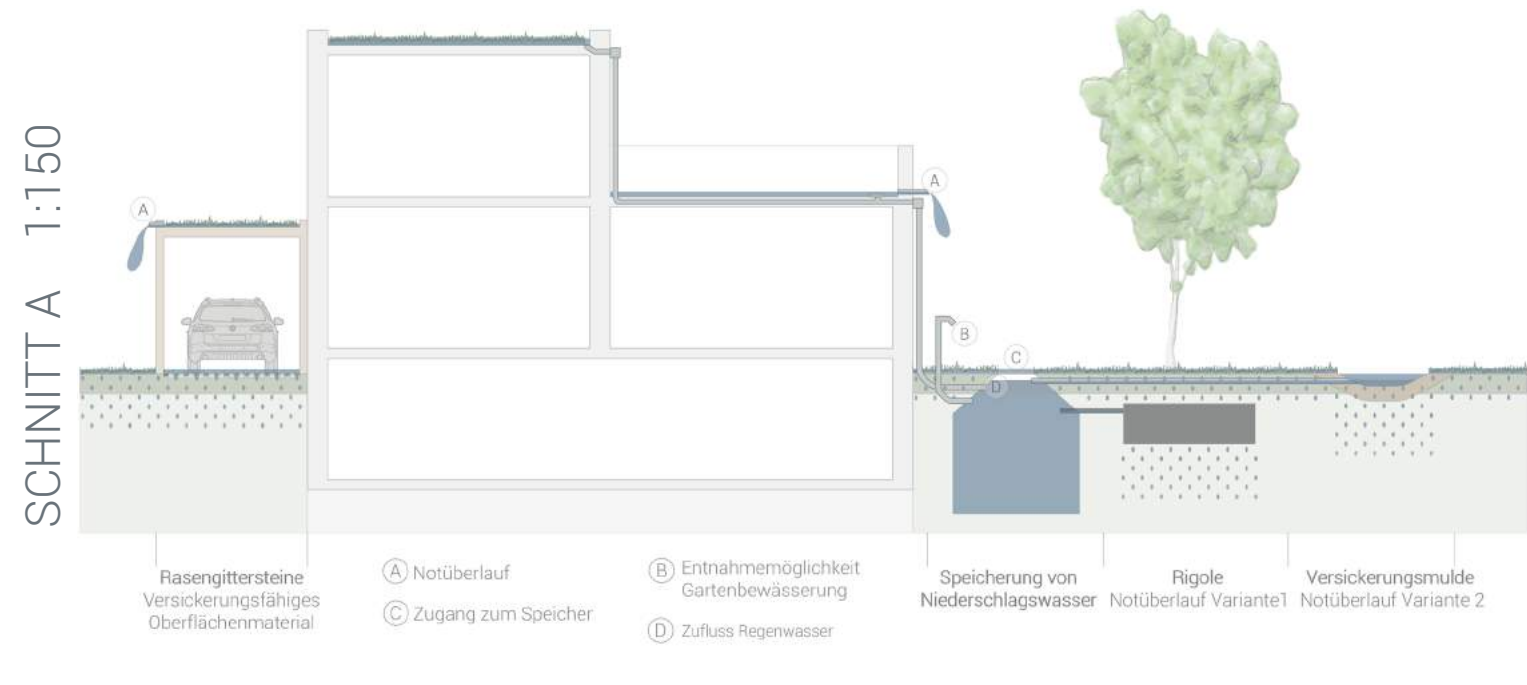


WOHNWASSER - WOHNEN IM EINKLANG MIT WASSER AM NESBERG

NATurnaHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

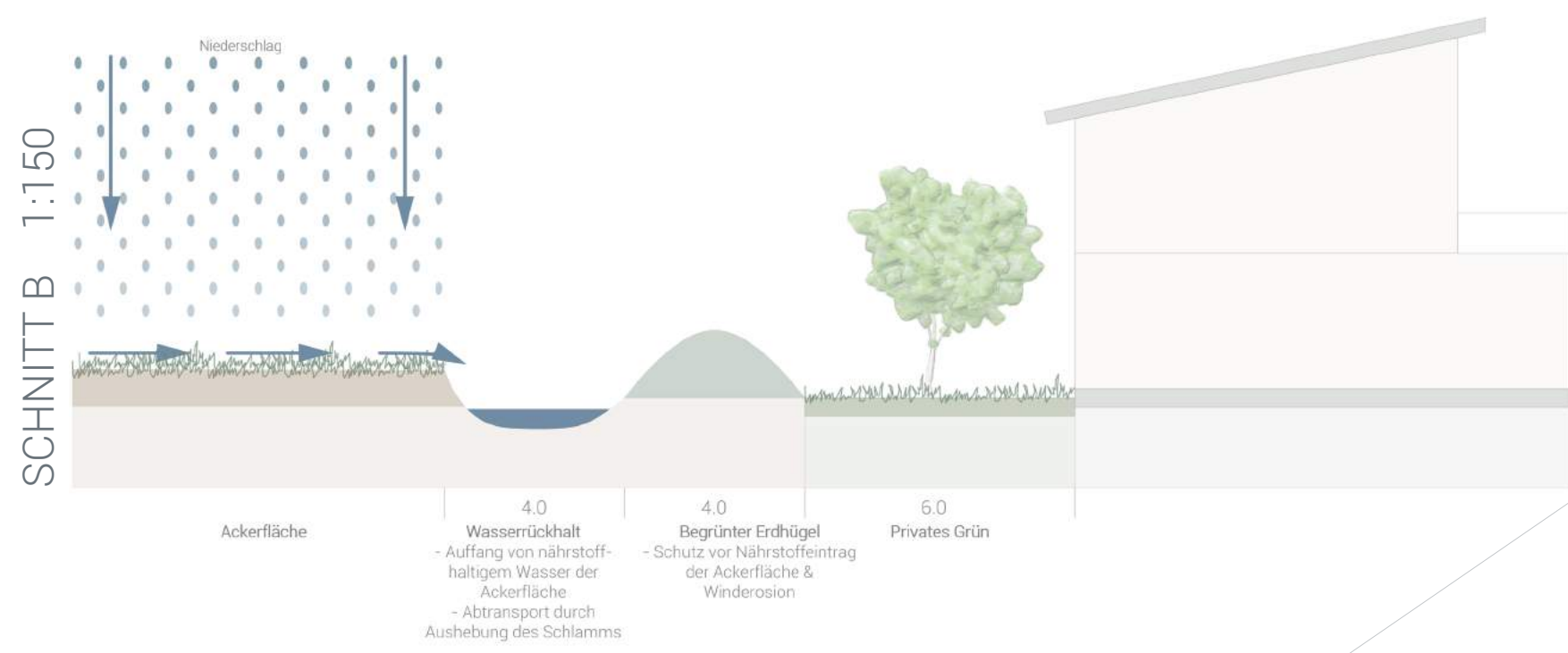
Grundlegendes Ziel der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ist der Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs in bebauten Gebieten, die Reduktion des Stoffeintrags von außen, die Gewährleistung kommunaler Entwässerung und die positive Beeinflussung des Stadtklimas (UMWELTBUNDESAMT 2019). Da Prognosen zu lokalen Auswirkungen des Klimawandels teils noch Unsicherheiten bergen, sind vor allem Maßnahmen sinnvoll, welche nicht nur vor diesem Hintergrund positiv für das Gebiet sind, sondern generell einen Mehrwert haben und zur Sensibilisierung solcher Anpassungen beitragen. Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich werden kombinierte Maßnahmen unter ökologischen, gestalterischen und ökonomischen Gesichtspunkten angedacht.

IM PRIVATEN RAUM



IMMISSIONSSCHUTZSTREIFEN

Der westliche Grünstreifen wird an der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche angelegt und dient dem Schutz vor Nährstoffeintrag und Erosion. Die nördliche Ackerfläche ist größer und grenzt an eine topographische Senke. Dort wird ein begrünter Erdhügel mit einer Wallfunktion errichtet, der anfallendes nährstoffhaltiges Wasser abhält. Durch den vorgelagerten Graben wird die separate Aushebung des gesammelten, nährstoffreichen Schlammes ermöglicht.



VERSICKERUNGSMULDEN

Bei Niederschlag fungieren multifunktionale Grünflächen als Versickerungsflächen. Sie werden durch die Kastenrinnen gespeist und sind gemäß des natürlichen Gefälles miteinander verbunden. Bei starkem Niederschlag funktionieren sie als gekoppeltes System und leiten Wasser in den Entwässerungsgraben.

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUKÜNFTIGE WASSERWEGE



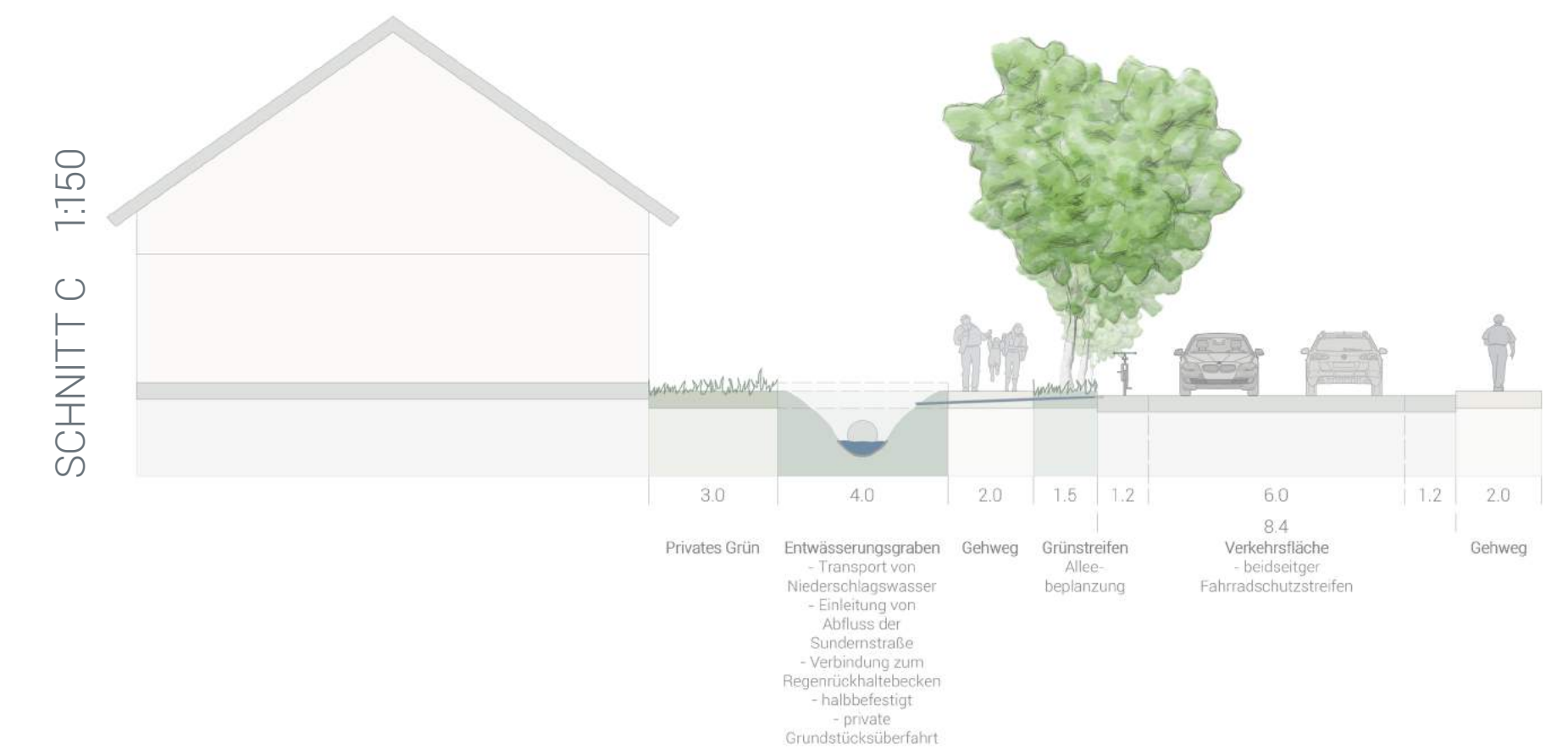
NI 1:1000

TIEFBEET- UND BAUMRIGOLEN

Die Speisung erfolgt über die Kastenrinnen und seitliche Öffnungen im Randstein. Das Wasser versickert innerhalb des Beetes in die Bodenschichten, wodurch Schadstoffe reduziert werden. Bei Sättigung der Bodenschichten wird der Wasserabfluss durch unterirdische Rigolen ermöglicht und im Falle eines Überstaus kann Wasser über die Kastenrinnen in die nächstliegende Rigole, in eine Versickerungsmulde oder den Entwässerungsgraben geleitet werden.

ENTWÄSSERUNGSGRABEN

Der Graben wird durch anfallendes Niederschlagswasser über Durchlässe an der Sundernstraße sowie Kastenrinnen gespeist und leitet dieses in das Regenrückhaltebecken. Der Abfluss der Sundernstraße wird entlastet.



KASTENRINNENSYSTEM

Der Straßenraum wird mit Gefälle versehen. Auf der tiefer liegenden Straßenseite werden Kastenrinnen installiert, durch die das Niederschlagswasser in Tiefbeet- und Baumrigolen transportiert werden kann.



REGENRÜCKHALTEBECKEN

In das begrünte Erdbecken wird anfallendes Niederschlagswasser über den Graben eingeleitet und kann dort versickern. Eine Einzäunung dient der Gefahrenabwehr.

BEGRÜNTE MULDE



BEPFLANZTE MULDE



TIEFBEETRIGOLE



DACHBEGRÜNUNGEN



REFERENZFOTOS

MULTIFUNKTIONALE RETENTIONSFLÄCHEN

Multifunktionale Retentionsflächen nehmen einen großen Teil des freien öffentlichen Raumes ein. Einerseits begrünen die mit Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche gespeisten Mulden das Gebiet. Andererseits bieten sie durch die Verwendung entsprechender Gestaltungs- und Spielelemente weiteren Freiraum mit hohem Aufenthaltswert, sowohl bei der temporären Nutzung zur Niederschlagsversickerung als auch bei Trockenheit.

RENDERING DES MEHREGENERATIONENPLATZES WÄHREND EINES STARKREGENEREREIGNISSES

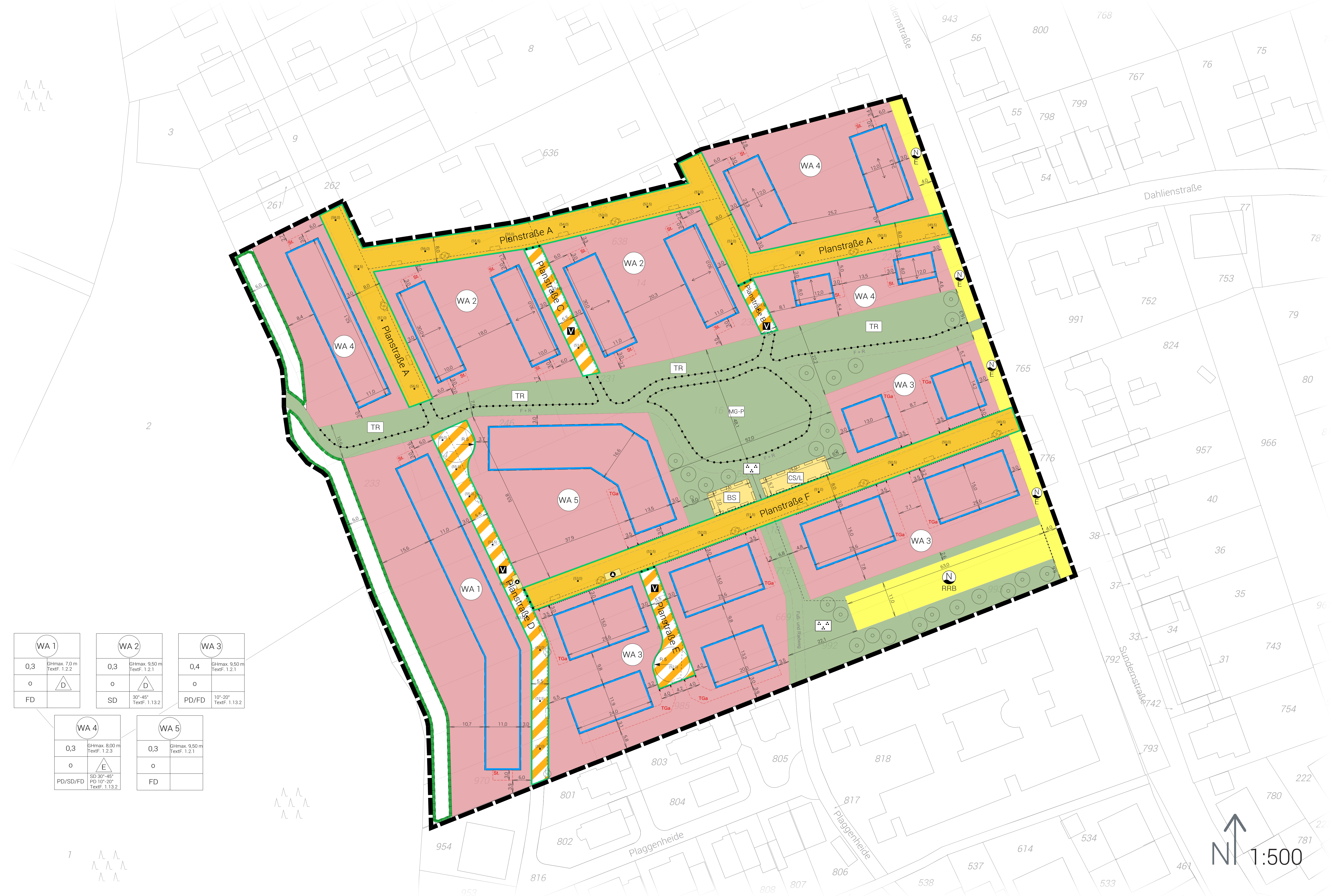


RENDERING DES MEHREGENERATIONENPLATZES NACH DEM REGENEREREIGNIS



WOHNWASSER - WOHNEN IM EINKLANG MIT WASSER AM NESBERG

BEBAUUNGSPLAN „AM NESBERG“ - SÜDLICHER TEILBEREICH



Planzeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung -90- (PlanZVO), Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)		Füllschema der Nutzungsschablone (Eintragung beispielhaft)	
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA 3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA 4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA 5 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)		Art der baulichen Nutzung	
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 Maximal zulässige Gebäudehöhe	WA 2 Grundflächenzahl (GRZ)	WA 2 Maximal zulässige Gebäudehöhe
0,3 offene Bauweise	0,3 nur Doppelhäuser zulässig	0,3 nur Einzelhäuser zulässig	0,3 Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
0,3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,3 Straßenbegrenzungslinie	0,3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,3 Verkehrsberuhigter Bereich
0,3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,3 Car-Sharing/Ladestation	0,3 Bike-Sharing	0,3 Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15)
0,3 Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15)	0,3 Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung	0,3 Parkanlage	0,3 MG-P Mehrgenerationenplatz
0,3 TR Temporäre Regenrückhaltung	0,3 Flächen für Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)	0,3 Abfuhrsammlung für Müllgefäße (Anlieger Stichstraßen)	0,3 Flächen für Abfallentsorgung
0,3 Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser	0,3 RRB Regenrückhaltebecken	0,3 E Entwässerungsgraben	0,3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
0,3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	0,3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auszug der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Nesberg“ - Südlicher Teilbereich Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 kann die nach §19 Abs.4 BauNVO zu ermittelnde Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberstände mit einer Substrathöhe von min. 50 cm überdeckt werden.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,00 m überschritten werden.
 - Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätze nach § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO**
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind Tiefgaragen (TGA) und deren Zufahrten neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen § 23 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 8,0 m² zulässig. Im Bereich des WA 5 sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 100,0 m² zulässig.
 - Anlagen, die der Sammlung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dienen, sind je nach Bedarf zu dimensionieren und auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.
 - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**
 - Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Rückhaltebecken in Form eines Erdbeckens mit einer Böschungseignung zu errichten. Das Regenrückhaltebecken dient der verzögerten Ableitung des Regenwassers und ist mit Rasen einzusäen und extensiv zu pflegen.
 - Im Bereich der Fläche mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist ein naturnaher Entwässerungsgraben zum Transport des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers mit einer Verschälung anzulegen und dauerhaft naturnah zu unterhalten. Für notwendige Erschließungsanlagen und Grundstückszufahrten kann der Graben örtlich verrohrt oder überbaut werden. Die örtlich zulässigen Grundstückseinfahrten werden mit einer max. Breite von 4,0 m, die der vertikalen Erschließung dienenden Überfahrten mit max. 8,0 m festgesetzt.
- Öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Versickerung und Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser weggleitende Rinnen sowie Tief- und Baumbeete nachrichtlich dargestellt. Die Tief- und Baumbeete sind nach dem Prinzip der Tief- und Baumbeete zu sichern und als krautige oder bepflanzte Vegetationsfläche herzustellen. Eine Versiegelung der Tief- und Baumbeete ist nicht zulässig. Die Notentlastung der Rinnen- und Rigolensysteme erfolgt gedrosselt in Richtung Entwässerungsgraben und das Regenrückhaltebecken. Die Rinnen- und Tief-/Baumbeete-Systeme sind in ausreichender Dimensionierung zu errichten. Für die privaten Belagsflächen wird festgesetzt: anfallendes Niederschlagswasser ist zu halten und vollständig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Das Speichern und die Nutzung des Dachflächenwassers wird empfohlen. Es wird ebenso empfohlen einen Notüberlauf für die jeweiligen Speicher, in Form einer Versickerungsmulde oder Rigole, zu errichten. Der Grundstückseigentümer hat sich dafür an der DIN 1986-100 zu orientieren und sinnvolle Maßnahmen, hinsichtlich der individuellen Lage und Gestaltung seiner baulichen Anlage zu ergreifen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser auf den privaten Flächen ist zulässig.
- Öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 a-b BauGB**
 - Die mit besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche ist als öffentliche Rasenfläche auszugestalten, naturnah zu realisieren und zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist ein maximal 3,0 m breiter, wassergebundener Fuß- und Radweg herzustellen. Die Darstellung des Fuß- und Radweges erfolgt in der Planzeichnung nachrichtlich.
 - Die mit der besonderen Zweckbestimmung „Temporäre Regenrückhaltung“ festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grün- und Rasenfläche naturnah und mit flachen Rasenmulden (Böschungsverhältnis 1:2, Tiefe 15 cm) anzulegen.
 - Die mit der besonderen Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Mehrgenerationenplatz zu gestalten und zu pflegen. Vorgesehen ist kein reiner Kinderspielplatz, sondern ein generationenübergreifender Platz. Der Platz ist als begrünte Fläche sowie mit standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten. Die detaillierte Ausgestaltung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**
 - Private Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege auf den öffentlichen Grünflächen, private Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig und so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- Tiefgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch Gebäude überbaut sind und der Unterbringung von Fahrzeugen dienen (Garagenschosse) sind intensiv zu begrünen. Dabei darf die Substratschicht eine Mächtigkeit von 50 cm nicht unterschreiten.**
 - Dächer der jeweils obersten Geschosse von Flach-, Pult- und Garagendächern sind extensiv zu begrünen. Satteldächer sind nach Möglichkeit ebenso extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, soweit diese nach weiteren Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
 - Der Immissionsschutzstreifen entlang der westlichen Baugrenze dient dem Schutz vor (Wind-) Erosion und Nährstoffeintrag durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Der Schutzstreifen ist als offene begrünte Fläche mit einer Breite von 6,0 m zu gestalten. Eine Bepflanzung des Streifens ist zulässig (s. 1.12.2).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a-b BauGB**
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsberuhigter Bereich“ sind innerhalb der nachrichtlich dargestellten Tief- und Baumbeete klein- bis mittelkronige, standortgerechte und staunässereisistente Laubbäume anzupflanzen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Der Immissionsschutzstreifen ist zum Schutz vor (Wind-) Erosion mit Hecken, Sträuchern sowie Bäumen zu bepflanzen. Auf den Privatgrundstücken der WA-Flächen wird empfohlen je einen heimischen Laub- oder Obstbaum oder Sträucher anzupflanzen. Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 und Abs. 4 BauNVO**
 - Private Freiflächen
Zur Gewährleistung eines durchgrünten Siedlungsbildes wird festgesetzt, dass Grünflächen, welche nicht für die Anlage von befestigten, wasserundurchlässig gestalteten Flächen (Nebenanlagen gem. textlicher Festsetzung 1.5) benötigt werden, so zu bepflanzen sind, dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht. Die parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen gelegenen Vorgartenflächen dürfen maximal 50 % gemäß der textlichen Festsetzung 1.5.1 genutzt oder gemäß textlicher Festsetzung 1.9.1 befestigt werden. Die verbliebene Fläche ist als geschlossene Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.