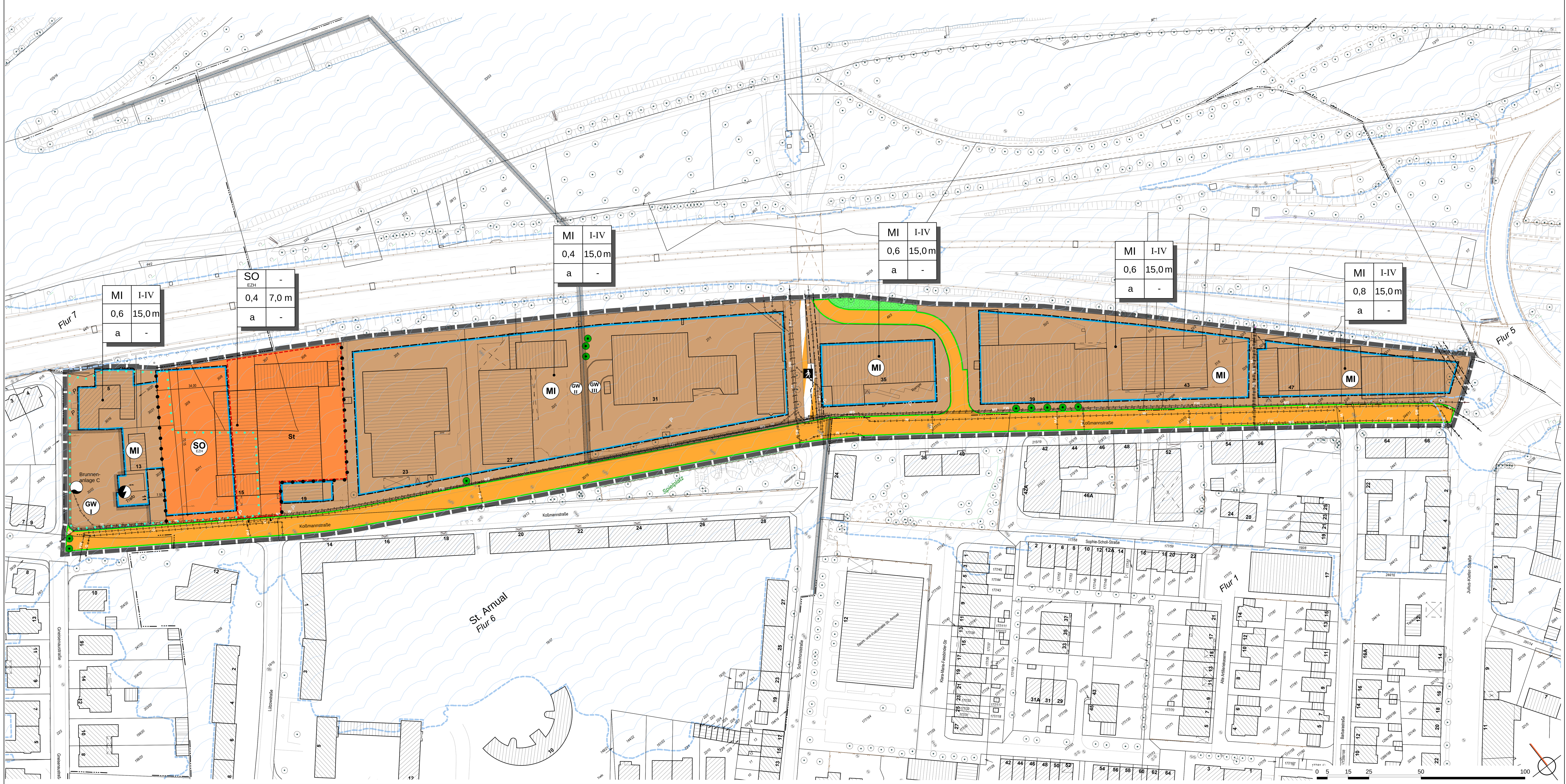
Bebauungsplan Nr. 162.04.01 "Elsässer Straße - B 406 - Koßmannstraße" - 1. Änderung

Landeshauptstadt Saarbrücken

Teil A: Planzeichnung



Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

- Örtliche Bauvorschriften -

Grundstückseinfriedungen	Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Hecken oder Gehölzen geführte Zäune und leichte Stahlgitterkonstruktionen zulässig. Einfriedungen sind mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zulässig.
Dachform und neigung; Materialien zur Dacheindeckung	Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 20 °) Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Flachdächer sind zu mind. 80 % extensiv zu begrünen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen. Ausnahme sind Werbeanlagen an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen im öffentlichen Raum. Eigenständige Plakatanschlagtafeln sowie Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahme: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, im Eingangsbereich des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen. Die Höhe der Werbeanlage darf die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet St. Arnual	Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Brunnenanlage C mit der zugehörigen Schutzzone I des Wasserschutzgebietes der Landeshauptstadt Saarbrücken, St. Arnual, ausgewiesen durch Verordnung vom 13.12.1989 (Amtsblatt 1990, Nr. 4, S. 57 ff.). Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus teilweise innerhalb der Schutzzone II bzw. III. Die in dieser Verordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten. Bauvorhaben bedürfen vor Realisierung u.a. der wasserrechtlichen Genehmigung gem. Wasserschutzgebietsverordnung sowie § 80 SWG. Für alle Vorhaben innerhalb des Plangebietes gilt die Ausnahmegenehmigung des § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung.
Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet	Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Verordnung betreffend die vorläufige Anordnung der Anwendung des § 80 Saarländisches Wassergesetz für die beabsichtigte Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes an der Saar im Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 22.06.2009 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, Nr. 26, S. 1027) ist anzuwenden. Hiernach bedarf die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB der Genehmigung der obersten Wasserbehörde.

Hinweise

Bodendenkmäler	Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004.
Munitionsfunde	Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
Baumschutzsatzung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Saarbrücker Baumschutzsatzung BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 23.04.2008
Altablagerung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Altstandort, der im Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz erfasst ist.
Zeiten für die Anlieferung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den jeweiligen Baugebieten	In den Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr hat eine Anlieferung zu unterbleiben.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 9 VerwaltungsstrukturreformG vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art.3 i.V.m. Art.4 des Gesetze Nr.1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S.1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)

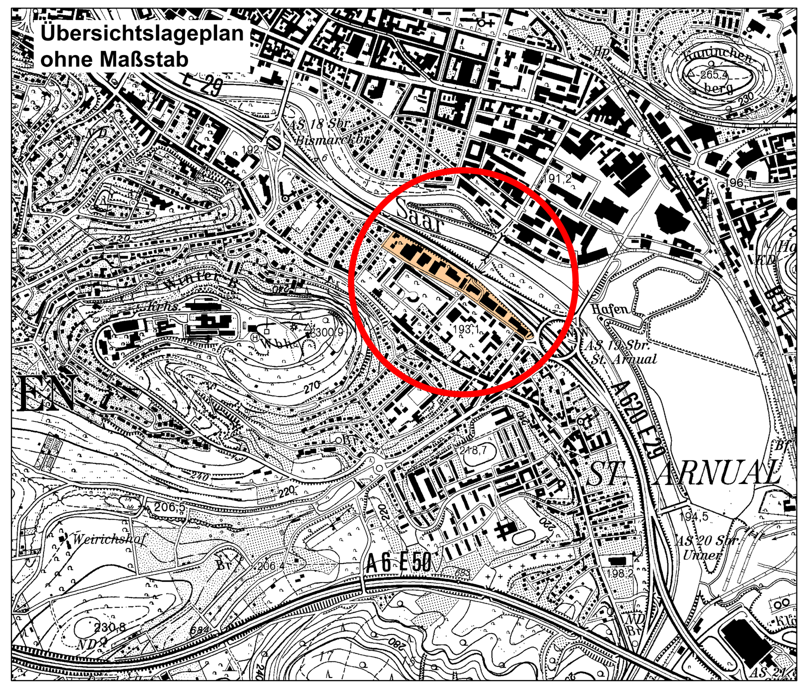
Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

Stadt Saarbrücken

Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung - BSchS) vom 23. April 2008 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 717)

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12. 90. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 23.04.2009 Die Oberbürgermeisterin i. A. Saarbrücken, den 24.05.2009	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 17.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Oberbürgermeisterin i. V. Saarbrücken, den 18.06.2009
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 27.05.2010 bis einschließlich 28.06.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19.05.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Oberbürgermeisterin i. V. Saarbrücken, den 29.06.2010	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 14.09.2010 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt. Die Oberbürgermeisterin i. V. Saarbrücken, den 15.09.2010
Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am 22.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Die Oberbürgermeisterin i. V. Saarbrücken, den 23.09.2010

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

STADTPLANUNGSAMT

STADTTEIL ST. ARNUAL

BEBAUUNGSPLAN NR.: 162.04.01

"ELSÄSSER STRASSE - B 406 - KOSSMANNSTRASSE"
1. ÄNDERUNG

M 1 : 1000

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken
Saarbrücken, 03.08.2010

ARGUS concept
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken
Tel.: 0681 / 389 16-60

Verfahrenstand:	1	Entwurf	2	**Satzung**	3		4	

Planzeichenerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO EZH — Sonstige Sondergebiete, hier: Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität, hier: Trafo
- Wasser, hier: Brunnen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- bestehende Hauptversorgungsleitung/Hauptabwasserleitung unterirdisch
  - A — Abwasser
  - W — Wasser
  - G — Gas
  - FW — Fernwärme
  - HS — Hochspannung
  - MS — Mittelspannung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Wasserschutzgebiet
- GW I — Bezeichnung der Schutzzone

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen hier: Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume zum Erhalt

Sonstige Planzeichen
- St — Fläche für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ungefähre Umgrenzung des Altlastenstandortes.
- HQ100-Linie (max. Hochwassergrenze)

Nutzungsschablone

MI	I-IV	Art der Baulichen Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,6	15,0 m	Grundflächenzahl	Maximale Gebäudehöhe
a	-	Bauweise	-

Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen	- Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, jedoch mit ausschließlich folgenden Sortimenten: Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge Eisenwaren und Werkzeuge, Artikel aus dem Bereich der Vermessungstechnik Badeinrichtungen und ausstattungen, Sanitär / Fliesen Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen Möbel, Küchen, Büromöbel Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektro-einbaugeräte, Haustechnik Campingartikel Kfz und Kfz-Zubehör, Motorrad- und Fahrrad-zubehör, Rasenmäher Antennen, Satellitenanlagen Unterhaltungs- und Haushaltselektronikgeräte sowie Geräte der Telekommunikation Babyartikel und Babybedarf - Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	- Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO	- Bordellbetriebe - SB-Autowaschanlagen
Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO	- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes

1.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel
(§ 11 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen	- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm. Davon sind max. 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig, ansonsten wird das zulässige Warensortiment auf Lebensmittel und Getränke begrenzt. - Stellplätze - der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)	Die maximale Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb) wird, wie folgt, festgesetzt: Im **Mischgebiet**: **0,4** bzw. **0,8** Im **sonstigen Sondergebiet**: **0,4** Die zulässige Grundfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes darf durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	Maximale Gebäudehöhe: Im **Mischgebiet**: **15,0 m** Im **sonstigen Sondergebiet**: **7,0 m** Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist der obere Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden "Koßmannstraße", gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise, soweit funktional erforderlich, überschreiten.
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)	siehe Planeinschrieb im Baufenster hier: maximal I bis IV Vollgeschosse
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Sowohl im **Mischgebiet** als auch im **sonstigen Sondergebiet** wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf der dafür vorgesehenen Stellplatzfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubare Flächen in den jeweiligen Baugebieten zulässig. Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet alle Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten wasserundurchlässig zu befestigen.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Der innerhalb des Plangebietes gelegene Bereich der „Koßmannstraße" wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Fußweg innerhalb des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.
7. Ein- und Ausfahrten	An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	**M1**: Wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze: Die neu anzulegenden Stellplätze im Plangebiet sind aus Gründen des Grundwasserschutzes (Lage in Wasserschutzzone II bzw. III) wasserundurchlässig zu befestigen. Grünflächen oder Baumstandorte im Bereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen vor Versickerung von Oberflächenwässern von den Stellplätzen zu sichern.
9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Aus Lärmschutzgründen sind die Fahrgassen des Parkplatzes im Bereich des sonstigen Sondergebietes zu asphaltieren.
10. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	**P1**: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Sonder- und Mischgebiet: Die Flächen im Sonder- und Mischgebiet, die nicht für Gebäude, Zufahrten, Stell- und Parkplätze und sonstige bauliche Anlagen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. **P2**: Stellplatzbegrünung im Sondergebiet: Die Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen) zu begrünen. Hierzu ist pro 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität 3xv., StU 14/16) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar: Pflanzliste Hochstämme: Plantane Stieleiche Esche Gefülltblühende Rosskastanie (Aesculus hippocastanum „Baumannii")"
11. Altablagerungen	In dem im Bebauungsplan entsprechend umgrenzten Bereich (Grundstücke Flur 6, Fl.St. 30/11, 30/16, 30/23, 30/22, 30/21 und 30/20) befindet sich eine nicht genau lokalisierbare Altablagerung. Die Erkundung durch Gutachten Nr.730/0993 des Ing.-Büro Dr. Marx vom 24.11.1993 hat ergeben, dass es keinen aktuellen Handlungsbedarf gab. Zukünftige Baumaßnahmen in diesem Bereich haben unter bodengutachterlicher Begleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen. Die untere Wasserbehörde ist dabei zu beteiligen.
12. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.