VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 123.09.00
„UMFELD EHEMALIGE OBERPOSTDIREKTION / KLAUSENERSTRASSE / POSTSTRASSE“
IM STADTTEIL MALSTATT MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

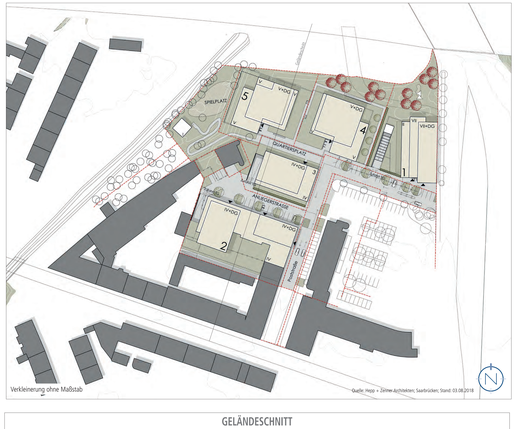
NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet Wohnvorbehalt	Vollgeschosse	1	2	3	4
			BMZ (o. Tiefgarage)	BMZ (o. Tiefgarage)	BMZ (o. Tiefgarage)
GK2	Höhe baulicher Anlagen	0,7 / 218,00 üNN	1,0 / 209,00 üNN	1,0 / 209,00 üNN	0,8 / 212,00 üNN
GF2	Bauweise	2,1 / a	1,8 / g	2,0 / a	2,3 / a

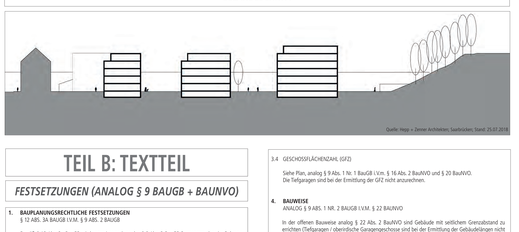
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GESTÄNDERBEREICH (§9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- GOK__ — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- II - VII — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- BAULINIE (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 UND ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- TGa — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- VI — ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VB — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VP — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PARKPLATZFLÄCHEN
- TR — FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT; HIER: TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- L — UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- LR — MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- MIT LEITUNGS- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR, FR) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- Leitungs- (V), Geh- (gr) und Fahrrecht (fr) — zu Gunsten:
  - 1 — Ver- und Entsorgungsträger
  - 1 r 2 — Telekom
  - 2 — Zentraler Kommunaler Entsorgungsbetrieb (ZKE)
  - gr 1 — Allgemeinheit
  - gr 2 — Anlieger und Bewohner des Quarties
  - fr 1 — Allgemeinheit
  - fr 2 — Anlieger und Bewohner des Quarties
  - 3 — Zentraler Kommunaler Entsorgungsbetrieb (ZKE)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR / BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN ZUM VERROHRTEN FISCHBACH / SICHTDREIECK
- FLÄCHEN, DEREN BODEN BEI BAUARBEITEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN „SB_193“ / „SB_4142“ (§ 9 ABS. 1 NR. 3 UND ABS. 5 BAUGB)
- VERROHRTER BACHLAUF „FISCHBACH“
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG, ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BEZUGSPUNKT; HIER: 192,50 ÜNN
- 5 — ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



GELÄNDESCHNITT



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 Abs. 3a BAUGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BAUGB:

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 MISCHGEBIET (MI) ANALOG § 6 BAUNVO

Zulässig sind analog § 6 Abs. 2 BauNVO
1. Anlagen zur Kinderbetreuung für bis zu 6 Betreuungsgruppen,
2. eine Betreuungs- und Pflegeeinrichtung mit bis zu 30 Einheiten für betreutes Wohnen und 60 stationären Betten für Pflege sowie zusätzlich Wohnnutzung mit bis zu 4 Wohneinheiten
3. Räume für freie Berufe,
4. Geschäfts- und Büronutzung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (max. 400 qm VKL Schank- und Speisewirtschaften (Kiosk, Bistro, Imbiss) im Erdgeschoss,
6. nicht störende Handwerksbetriebe,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Musikschule),
9. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

2.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ANALOG § 4 BAUNVO

Zulässig sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnnutzung (s. dazu Nichtzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude)
2. Räume für freie Berufe,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (max. 400 qm VKL Schank- und Speisewirtschaften (Kiosk, Bistro, Imbiss) in den Erdgeschossen,
4. nicht störende Handwerksbetriebe in den Erdgeschossen,
5. Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Musikschule).

Bedingt Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
In den Teilbereichen des Plangebietes, deren Böden wegen nicht umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsflächen SB_193 und SB_4142), sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen analog § 9 Abs. 2 BauGB nach nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausschließen lässt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, analog § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (First).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante alternativ bis auf max. 40 % der Grundfläche überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten auf den folgenden Gebäuden sind zulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnlichen für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes / Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Der Grundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan. Für die Teilgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Siehe Plan, analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO.
Die Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.VM. § 22 BAUNVO

In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (Tiefgaragen / oberirdische Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Gebäudelängen nicht anzurechnen) in der geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. In der offenen und abweichenden geschlossenen Bauweise analog § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten).

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan. Oberirdische Stellplätze sind in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplatzflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und für die Allgemeinheit zugänglich anzulegen. Die Errichtung und Bewirtschaftung gewerblich genutzter Stellplätze über den Stellplatzbedarf der zulässigerweise zu errichtenden Nutzungen hinaus, ist unzulässig.

FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan. Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig. Fahrradabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Teilbereich 1:	34 WE (davon 30 Einheiten betreutes Wohnen, 4 Wohneinheiten)
Teilbereich 2:	56 WE
Teilbereich 3 :	32 WE
Teilbereich 4:	36 WE
Teilbereich 5:	41 WE

8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; NUR EINGESCHRÄNKT NUTZ-BAR / BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN ZUM VERROHRTEN FISCHBACH / SICHTDREIECK
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB

Entsing des verrohrten Verlaufs des Fischbaches ist beabsichtigt. Hierfür ist ein Streifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten und naturnah zu bewirtschaften bzw. in Abstimmung mit dem Amt für Straßenbau und Freiheit zur entsprechenden Nutzung zu sichten. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist gem. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Naturschutz von der Einhaltung der Fordernung nach § 94 Abs. 2 SWG abzusehen. Innerhalb der Sichtbereiches sind nur Bauten mit Kotemissaut über 4,0 m sowie Strauchen und sonstige Vegetationsbestände unter 1,0 m zulässig.

9. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Generell besteht für die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PARKPLATZFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

10. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT; HIER: TRAFOSTATION
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Der Standort der Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

11. UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche (lr) sind mit Leitungsrechten zu belasten (siehe eingetragene Planzeichnerläuterung).

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Im Bereich der Gebäudevorflächen der Gebäude 1 und 4 in Verbindung mit der Mischverkehrsfläche ist insgesamt ein 2 m breiter Streifen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dies dient zusammen mit der Mischverkehrsfläche der fußläufigen Verbindung.

MIT LEITUNGS- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (fr, fr) ist mit Leitungs- und Fahrrechten zu belasten (siehe eingetragene Planzeichnerläuterung).

13. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung Spielplatz sind Nutzungen zulässig, die der ordnungsgemäßen Betrieb der Kindertageseinrichtung dienen. Zulässig sind Wege, Spielgeräte und Sportanlagen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. In dem privaten Grünflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen, Ausstattungsbestandteile, Terrassen etc. zulässig.
Gem. Gartengrundsatz werden die privaten Grünflächen des Mischgebietes, Allgemeinen Wohngebietes 3 und 4 bei entsprechenden Niederschlägen zwischen 0,15 - 0,50 m eingestaut. Es sind entsprechende Volumen auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung zur Verfügung zu stellen. Von Niederschlägen freizuhalten, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

14. PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Nutzungen zulässig, die der Freizeitgestaltung der Bewohner des Quarties und der Allgemeinheit dienen. Zulässig sind eingeschossige Hütten mit einer maximalen Grundfläche von 300 qm (max. 150 qm je Hütte). Zulässige Nutzungen innerhalb der Hütten sind:

1. Kiosk, Bistro, Imbiss,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (z.B. Musikschule),
3. alle sonstigen für die Freizeitgestaltung der Bewohner des Wohnquartiers dienliche Nutzungen und Einrichtungen.

15. GEMEINSCHAFTSANLAGEN; HIER MÜLLSAMMELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR 22 BAUGB

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche ist im Bereich der Gebäude 1 und 3 ein zentraler Müllsammelplatz anzulegen.

16. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR 20 BAUGB

Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Der Schutzzaun ist mit Ortsgelegenheit und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleisten. In Betrug auf Fledermäuse ist bekannt, dass baumbewohnende Arten ohnehin erst nach strenger Frostperiode ausgeprägt, i.e. nicht frostsicheres. Baumhöhlen bzw. Stammritzen spalten verlassen und in wärmere Gebiete ab- oder in unterirdische Quartiere einwandern. In der Regel sind ab Jonuar/ungefähr Beginn Februar aufgrunbessen die Tiere zum Verlassen von Baumquartieren veranlasst haben. I.d.R. reicht es aus, die Rodung stärker dimensionierter Bäume auf diesen Zeitraum zu beschränken. Da insbesondere die Rodine jedoch auch bereits in jüngeren Stadien tiefe Borkenrisse und -spalten aufweist, wird lauch unter Berücksichtigung der höheren Durchschnittstemperaturen inverhalb der Immerstadt von Saarbrücken) festgelegt, dass die Rodungsarbeiten insgesamt auf den Zeitraum Januar-Februar beschränkt werden.

Für den Hausspering und andere Gebäudebrüter sind tlimbedingte Störungen am Niststandort grundsätzlich von untergeordneter Relevanz. Der Baufortsg wird dann durch Vogelkundlerinnen und -kundlerinnen Nähe des Nestes herabgesetzt (Personen, Baumaschinen). Um dies zu verhindern, ist die Tiefloitation der Telekom (Vorbau, mit Mobewinsamsegel) als potenzieller Niststandort für den Hausspering und die anderen im Gebiet nachgewiesenen Gebäudebrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) inverhalb des Gültungsbereiches während der Bauarbeiten durch einen mit einer Sichtschutzplane verbundenen Bauzaun von Baufeld abzutrennen.

Spätestens vor Beginn der Aktivitätszeit (je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März) ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber der Rathöchstzug zu schließen, um eine Einwanden der Mauereidechse in den dann gerodeteinzöhnen Bereich zu vermeiden. Anschließend ist das gesamte Baufeld durch eine fachkundige Person (Tierökologie, Herpetologie) systematisch nach evt. vorhandenen Tieren abzusuchen und ggfs. gefundene Individuen in den benachbarten Bereich der Bahnböschung zu verbringen (Fangerleichterung durch die UNB inverwendig). Der Schutzzaun ist mit Ortsgelegenhöhe zu versehen, um evtl. überseheren Individuen eine Rückwanderung in den Bereich der Bahnböschung zu ermöglichen. Die Funktionalität des Schutzzaunes ist regelmäßig zu überprüfen.

17. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Festsetzungen sind gemäß der gutachtlichen Stellungnahme anhand der Geräuschimmissionen ausgehend von den in der Nachbarschaft befindlichen Immissionsorten (Wohnbebauung), mittelbarer Betroffener mit Zuläuten zu Tiefgaragen und Schienenverkehrslärm auf gegebene Bebauung folgende Vorkehrungen zu treffen:

1. Aspharierung der Fahrgassen der Parkplätze und der Parkstände,
2. Asphaltierung der Anschlussgaragen im Bebauungsplangebiet,
3. Ausführung der Tore zu den Tiefgaragen und sofern vorgesehen Ausführung der Abdeckung der Regenrinnen der Zufahrten zu den Tiefgaragen mit dem Material der Lärmminderungsdecke, so dass eine Bestätigung der Tore zum von den Überfahren der Abdeckungen der Regenrinnen keine relevanten Geräusche ausgehen.
4. Bei der Errichtung der Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die entsprechenden Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß Schallschutznachweis Untersuchung zu beachten.
5. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der zu errichtenden Gebäude sind nach DIN 4109 Ausgabe 2018 Teil 1 und Teil 2 zu bestimmen.
6. In den Anwesen sind schlafbedürftige Nutzungen mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese sind bei der Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den errechneten Lärmpegeln bei der Planung der Bauwerke zu berücksichtigen.
7. Infolge der an den Fassaden zu errichtenden Außenlärmpegel sind Schlafräume mit Fensterlüftung unzulässig. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäude, Stockwerke und Fassaden ist nachstehend aufgelistet:

Immissionsort	SW	HR	Lärmpegel-bereich Einstufung für den Bebauungsplan
Einstufung nach DIN 4109			
Gebäude 1 EG	EG	W	III
Gebäude 1 EG	EG	S	V
Gebäude 1 EG	EG	N	IV
Gebäude 1 V+ DG	EG	S	V
Gebäude 1 V+ DG	1.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	2.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	3.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	4.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	5.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	6.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	7.OG	S	VI
Gebäude 1 V+ DG	EG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	1.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	2.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	3.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	4.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	5.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	6.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	7.OG	O	VI
Gebäude 1 V+ DG	EG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	1.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	2.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	3.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	4.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	5.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	6.OG	N	III
Gebäude 1 V+ DG	7.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	EG	S	V
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	1.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	2.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	3.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	4.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	EG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	1.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	2.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	3.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	4.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	EG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	1.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	2.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	3.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	4.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	EG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	1.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	2.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	3.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 1	4.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	S	V
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	S	V
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	S	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	W	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	O	VI
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	EG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	1.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	2.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	3.OG	N	III
Gebäude 2 V+ DG Teil 2	4.OG	N	III
Gebäude 3 V+ DG	EG	S	V
Gebäude 3 V+ DG	1.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	2.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	3.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	4.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	5.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	6.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	7.OG	S	VI
Gebäude 3 V+ DG	EG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	1.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	2.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	3.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	4.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	5.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	6.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	7.OG	W	III
Gebäude 3 V+ DG	EG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	1.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	2.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	3.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	4.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	5.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	6.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	7.OG	O	VI
Gebäude 3 V+ DG	EG	N	III
Gebäude 3 V+ DG	1.OG	N	III
Gebäude 3 V+ DG	2.OG	N	III
Gebäude 3 V+ DG	3.OG	N	III
Gebäude 3 V+ DG	4.OG	N	III
Gebä