



BEBAUUNGSPLAN 135.08.00 HELLWIGSTRASSE - HALBERGSTRASSE GEMARKUNG ST. JOHANN FLUR 14



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - MU: Urbanes Gebiet mit räumlicher Bereichszuordnung
 - SO: Sonderbaugelände Polizei
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8: Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1,0: Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
 - S: Staffelgeschoss
 - III - V: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH: Traufhöhe bei SD, Attikahöhe bei FD, TH max 206,40 über NN, Oberkante Traufe oder Attika
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - geschlossene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereich für Ein- Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Trafo
- Grünflächen**
 - private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit §§ 6, 6a und 11 BauNVO)

1.1.1 Sonderegebiet Polzei (§ 11 BauNVO)
Zulässig: Polizeipräsenz sowie polizeibundene und/oder den polizeilichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen einschließlich Gemeinschaftsstellen und Gemeinschaftsräumen.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² VKF je wirtschaftliche Einheit,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören

Unzulässig sind (§ 6a Abs. 2 und 3 i.V. mit § 1 Abs. 5 und BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten (wie z. B. Spielhallen, Wettkampfs usw.)
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Unter Anwendung von § 6 Abs. 4 BauNVO:
Bereich A: Mainzer Straße, bis 20 m hinter der Gehweghinterkante;
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen, jedoch:
- Wohn- und Schlafräume sind an der straßenzugewandten Seite im Erdgeschoss nicht zulässig.
Dem Wohnen dienende Wirtschafts- Funktions- und Lageräume sind im Erdgeschoss zulässig.
Bereich B: Mainzer Straße, ab 20,0 m hinter der Gehweghinterkante bis Planstr. C
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Bereich C: nördlich der Planstraße C bis Mitte des Baufeldes Halbergstraße;
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen
Bereich D: ab Mitte des nördlichen Baufeldes bis 20,0 m hinter Gehweghinterkante Halbergstraße;
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen

Bereich E: Halbergstraße bis 20,0 m hinter der Gehweghinterkante und G. Hellwigstraße
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen
Bereich F: Parkierungsanlage südlich der Joachim - Deckam - Halle
Zulässig sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsräume für die Pkw der Bewohner und sonstiger Nutzer des MU, deren Besucher und der Besucher der Joachim - Deckam - Halle dienen

Bereich G: Hellwigstraße von Einmündung Mainzer Straße bis Einmündung Halbergstraße
Nutzung entsprechend der obigen MU - Festsetzungen
Im gesamten Urbanen Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB festgesetzt, dass:
- 20 % der geschaffenen Wohnungen in der Weise zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden können, und
- 10 % der geschaffenen Wohnungen barrierefrei auszuführen sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone und Planierung festgesetzt.
Hinweis: Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen abgemindert werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im EG und im obersten Geschoss kann das Gebäude hinter die Baulinie zurücktreten; im obersten Geschoss jedoch um mind. 2,00 m. Staffelebenen werden auch dann auf die GFZ angerechnet, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

1.3.1 Sonderegebiet SO (§ 11 BauNVO)
Im Sonderegebiet SO Polzei wird die Grundflächenzahl mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt.

1.3.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
In den Teilbereichen MU A und B wird eine Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich MU D/E und G eine Grundflächenzahl von 0,8, im MU F von 1,0 und ein Geschossflächenzahl von 3,0 im MU A und MU B, 2,0 im Teilbereich C, 2,4 im Teilbereich D und E, und 1,2 im Teilbereich F. Überschreitungen der GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind mit Ausnahme im MU F (Parkhaus 2) nicht zulässig.

1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung mit der Angabe der Traufhöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachtraufe.
Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die NN - Höhe.

Entlang der Mainzer Straße, Hellwigstraße und Halbergstraße ist die gesamte Traufhöhe / Attikahöhe der einzelnen Gebäude in jeweils gleicher Höhe auszuführen. Kleinerer Abweichungen oder Unterbrechungen, die den inhereinlichen Charakter der Traufhöhe nicht beeinträchtigen, können zugelassen werden.
Die festgesetzten Attikahöhe im MU Bereich A - J - Deckam-Halle und im SO Polzei können durch technisch notwendige Dachaufbauten und Antennenanlagen überschritten werden, wenn diese:
a) nicht mehr als 15 % der Dachfläche umfassen und
b) mindestens 2,50 m hinter der Haupttraufe zurücktreten.

1.3.4 Bauweise
In den Urbanen Gebieten MU Bereich A - G wird abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO Polzei wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen in den Blockkantenbereich ist für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone oder Fahrschuttschächte ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Teigebieten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässig. Garagenbereiche, deren Roböhe nicht mehr als 1,20 m über der Referenzhöhe (Gelände) hinausragt, werden gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 50 % ist zulässig, maximal jedoch im MU bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Zur Einweisung festgesetzt:
Die notwendigen Stellplätze in den Gebieten MU Bereich A - E und G sind dem geplanten Parkhaus P 2 im MU Bereich F südlich der Sportallee nachzuweisen, soweit sie nicht im Behindertparkhaus nachzuweisen sind. Behindertenstellplätze sind für 10 % der Wohnungen, wenn die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird, zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.
Geh- / Fahr- / Leitungsrecht
Gemäß Planzeichnung wird die Fläche mit der Bezeichnung gr und Ir mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungssträger festgesetzt.

1.7 Vorkommungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Erforderliche Schutzmaßnahmen
Behindertparkhaus P1

- die Westseite ist bis auf die Öffnung für die Ein- und Ausfahrten mit geschlossenen Fassaden auszuführen
- die übrigen Seiten können über der Brüstung offen ausgeführt werden

Behindertparkhaus P2

- die Westseite ist bis auf die Öffnung für die Ein- und Ausfahrt mit geschlossenen Fassaden auszuführen
- die westliche Hälfte der Nordseite ist auf einer Länge von 32 m mit einer geschlossenen Fassade auszuführen
- die östliche Hälfte der Südseite ist auf einer Länge von 32 m mit einer geschlossenen Fassade auszuführen
- die übrigen Seiten (östliche Hälfte der Nordseite und die westliche Hälfte der Südseite sowie die Ostseite) können über der Brüstung offen ausgeführt werden
- in den geschlossenen Bereichen der Nord- und Südseite sind zur zusätzlichen Durchlüftung jeweils zwei Einlüftungsöffnungen mit einem Querschnitt von jeweils 0,8 m² zulässig

Verweanlagen
Verweanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausgenommen sind gemeinsame Hinweisschilder für mehrere Betriebe in der gleichen Straße. Bewegliche, bzw. bewegte Verweanlagen und Bildschirme sind nicht zulässig. Freistehende Pyrene, farblich veränderte und blinkende Verweanlagen sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Verweanlagen an einer zusammenhängenden Fassade darf 2 m nicht übersteigen. Verweanlagen oberhalb der Festsetzung des ersten OG sind nicht zulässig. Verweanlagen dürfen nicht mehr als 30 cm vor die Fassade ragen.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter
Die Stellplätze müssen so angelegt sein, dass sie durch ein Müllfahrzeug (3-4 achsiges LKW mit bis zu 32 t Gesamtmaß) mit der Vorderseite des Fahrzeuges angefahren werden können.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der auf den Flächen MU A bis MU E geplanten Gebäude nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die Verkehrsgeräuschmmissionen von den umliegenden Straßen und der Saarbahn zu beachten. Die sich auf den Baugrenzen bzw. Baulinien der Baugelände MU A bis MU E ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die daraus nach DIN 4109:2018-01 resultierenden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle für die Wohn- und Büroräume angegeben.

Gebiet / Baulinie	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. R _{w,ges} in dB	Büroräume
MU A - Baulinie Süd	78	45	43
MU A/B - Baulinie Ost	71	41	36
MU B - Baulinie Nord	66	36	31
MU A/B - Baugrenze West	72	42	37
MU D/E - Baugrenze Ost	68	38	33
MU E - Baulinie Nord	77	47	42
MU D/E - Baugrenze West	69	39	34
MU C - Baulinie Süd	66	36	31
MU C - Baugrenze Ost	67	37	32
MU C - Baugrenze West	67	37	32
SO - Baulinie Süd	77	47	42
SO - Baugrenze Ost	71	41	36
SO - Baugrenze Nord	66	36	31
SO - Baugrenze West	71	41	36

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109:2-2018-01, Gleichung (32) noch mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung innerhalb der Baugrenzen können sich für Immissionsorte im Inneren der Baugrenzen geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 ist dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Fall einer Überschreitung der zulässigen Geräuschmmissionen im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) sind die Wohn- und Schlafräume von Wohnungen in den betroffenen Gebäuden mit schalltechnischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten und diese bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße mit zu berücksichtigen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdrainierender (Versickerungsleistung mind. 270 l/s x h) Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Auf die Verwendung wasserdrainierender Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit solcher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

An den Gebäuden sowie an den Bestandsbäumen des Plangebiets sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde drei Kolonialkäse für Haussperlinge als Nisthilfe aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. An den Neubauten sind Nisthilfen für Mauersegler vorzusehen.

1.8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 1.8.2
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 31 Bäume der Qualität Hochstamm, 4 x v. STU 20-25 (Straßenbaumqualität gem. FLL) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Planfläche A zu entnehmen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 50% der Freiflächen sind mit Spalierbäumen zu bepflanzen, mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangenen 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbau in der Qualität Hochstamm, 4 x v. STU 20-25 zu pflanzen. Die Bäume sind der Planfläche A zu entnehmen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Erhaltene Bestandsbäume können auf die ermittelte Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Begrünung von Stellplätzen
Je angefangene 4 oberirdische, nicht überdeckte Pkw-Stellplätze ist im Sinne einer funktionalen Zurordnung ein großkröniger Laubbau in der Qualität Hochstamm, 4 x v. STU 20-25 entsprechend der Planfläche A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind mindestens 12 m² Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bestandsbäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, sofern sie dem neu zu pflanzenden Einzelbaumstandard entsprechen. Die Anpflanzung der definierten Baumanzahl in Baumgruppen an einer oder mehreren Stellen der Stellplatzfläche ist unzulässig. Als Baumgruppen im Sinne dieser Festsetzung gelten Baumpflanzungen von größer, gleich 3 Exemplaren. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der privaten Grundstücke“ angerechnet werden.

Dachbegrünung
Die Dachflächen aller Gebäude (einschl. Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die darüberliegenden Geschossen als Dachterrasse oder auf Dachflächen die baulich genutzt werden (Terrassen, Liekänder und Rauchabzüge) ist eine Begrünung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaikanlagen und Solarmodule zulässig.

1.8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhalt von Einzelbäumen
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

Verzeichnis A: Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Platan	Alnus incana	Hainbuche
Acer spicatum	Spitzahorn	Castanea sativa	Kastanie
Aesculus hippocastanum	Seiteneiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Alnus incana			