BEBAUUNGSPLAN NR. 113.02.46 „ZWISCHEN HOHENZOLLERNSTRASSE, GÄRTNERSTRASSE UND HTW-GELÄNDE“ IM STADTTEIL ALT-SAARBRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl										
Anz. Geschossen	Anz. Vollgeschosse	Bauweise	1	MU 1	GRZ	2	MU 2	GRZ	3	MU 3	GRZ
				GOK_ü: 207,50 m üNN	GOK_o: 213,50 m üNN		GOK_ü: 207,50 m üNN	GOK_o: 213,50 m üNN		-	GOK_ü: 207,50 m üNN
		a		a			a			a	

4	MU 4	GRZ
	GOK_ü: 199,00 m üNN	GOK_o: 205,50 m üNN
	a	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU — URBANES GEBIET (MU)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GOK_ü — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS MINDESTMASS; HIER: MINDESTENS ZU ERRICHTENDE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IVM. § 18 BAUNVO)

GOK_o — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IVM. § 18 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IVM. § 19 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

BAUGRENZE TREPPENANLAGE, ERSCHLIEßUNGSWEGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

V — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

BEREICHE OHNE EIN-/AUSFAHRT

5. LEITUNGEN

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:
- FERNWÄRMELEITUNG STADTWERKE (HIER: NEUPLANUNG)
- STROMLEITUNG DER CREOS DEUTSCHLAND GMBH
- FERNWÄRMELEITUNG DER IKQONY ENERGIES GMBH (AUSSER BETRIEB)
- TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER INEXIO GMBH
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

TG — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT ZUFAHRTEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Ter — FLÄCHEN FÜR TERRASSEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: STOLTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (FERNWÄRMELEITUNG, STROMLEITUNG CREOS) SOWIE ANBAUVERBOTSZONE DER BAB 620 UND ÖRTLICHE SICHTDREIECKE
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
(§ 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB)

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21A BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

x SB_3954 — STANDORT DER ALTLASTVERDÄCHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MAß DER NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IV.M. § 6A BAUNVO

1.1. URBANES GEBIET (MU 1 - 3) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO und § 6a Abs. 3 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie 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).

1.2. URBANES GEBIET (MU 4) GEM. § 6A BAUNVO

Siehe Plan.

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO und § 6a Abs. 3 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude ,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Shisha-Bars sowie 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).

1.3 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 – 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der jeweils gültigen Fassung (u. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den Eigentümer/ den Bauherrn nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB IV.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK_o). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) wird zudem eine Mindest-Gebäudehöhe (GOK_u) definiert.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Abstutzsicherungen der Terrassen ist zulässig, sofern transparente, offene Ausführungen verwendet werden bzw. ein Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudekante eingehalten wird.

Im Bereich des MU 3 darf die festgesetzte Höhe innerhalb des Baufensters ausnahmsweise durch eine maximal 5,00 m hohe Lärmschutzwand an der Ost- und Südseite des Gebäudes überschritten werden, sofern diese gestalterisch eingebunden wird.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann zudem 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 zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Dachaufbauten auf den Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Stoffgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

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

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich des MU 1 durch einen Dachüberstand im Attikabereich bis max. 0,80 m ist zulässig, sofern die Ausbildung DHH der Unterschreitung des 10m-Schutzstreifens der BAB 620 zustimmt.

Terrassen dürfen im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 4) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür vorgesehenen Terrassenfeld errichtet werden. Eine Teste Überdachung der Terrassen ist dabei unzulässig.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist im Bereich des Urbanen Gebietes zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets 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.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig - mit folgender Ausnahme: Ebenerdige Fahrrad-Abstellanlagen mit maximal 25 Fahrrädern je Standort sind allgemein zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkgeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten im Bereich der Gärtnerstraße (einschl. deren Verlängerung) sind unzulässig.

Lüftungsschächte und Notausgänge sind auch außerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (FERNWÄRMELEITUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (STROMLEITUNG DER CEOS DEUTSCHLAND GMBH)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Die „Anweisung zum Schutz von Erdkabeln und Freileitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen keine Bauten nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Weitergehende Detailanlagen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.
Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lageplane, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

Die Planunterlagen, die im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgelegt wurden, haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

9. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: ANBAUVERBOTSZONE DER BAB 620 UND 10M-SCHUTZSTREIFEN DER BAB 620
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

10. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Der innerhalb des Plangebietes liegende Gärtnerstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

12. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR HOHENZOLLERNSTRASSE SOWIE BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der Hohenzollernstraße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Hohenzollernstraße sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

13. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen (z. B. Trafo-Station), sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Stellplätze für die Versorgung von Autos mit Elektrizität sind hiervon explizit ausgenommen. Diese dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

14. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNWÄRMELEITUNG (NEUPLANUNG)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

15. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: STROMLEITUNGEN DER CREOS DEUTSCHLAND GMBH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

16. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: FERNWÄRMELEITUNG DER IQONY ENERGIES GMBH (AUßER BETRIEB)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

17. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER INEXIO GMBH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

18. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; HIER: PARKANLAGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Die Flächen an der Ecke Hohenzollernstraße / Gärtnerstraße werden als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Diese dienen dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung und des Kindespiels.
Bzgl. der Anlage von Wegen sowie Geländemodellierungen sind die nach DIN 18920 zu beachtenden Abstände zu geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen zu berücksichtigen und einzuhalten.
Ebenso ist die Geländemodellierung zur Aktivierung von Retentionsraum zulässig.

19. FLÄCHEN FÜR NICHTWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB

Siehe Plan.

20. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, ODER DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN; SOWIE DIE ART DIESER MASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).

Die Tiefgarage ist bei Hochwasser als durchflutbare Konstruktion auszubilden.

Im spätteren Baustadium müssen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die konkreten Planungen der hochwassergeeigneten Bauweise durch die planenden Architekten nachgewiesen werden.

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

Artenschutz

Vorgaben zur Gehölzentfernung: Bei der Beseitigung von Gehölzen und Rückschnittmaßnahmen sind die gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 einzuhalten.
Die Fällung der Baumreihe entlang der A 620 (Viral) darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur in den Monaten Januar und Februar (möglichst während einer Frostphase) erfolgen, die der beiden Linden mit Baumhöhlen zwischen Technikgebäude und Park bevorzugt im Zeitraum von 01. bis 31. Oktober sowie zwischen dem 16. und dem 31. März. Hierfür ist eine Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 einzuholen (bei gleichzeitig notwendiger Prüfung auf Vogelbrutzeit). Zudem sind die Baumhöhlen spätestens eine Woche vor der Fällung durch herabhängende weiße Folien zu verschließen - die Durchführung der Maßnahme sollte dabei durch eine Fachkraft mit Kenntnissen zu Fledermäusen betreut werden. Alternativ kann der fehlende Besatz durch eine endoskopische Überprüfung noch im Winterhalbjahr nachgewiesen werden (LKW-Arbeitsbühne erforderlich).
Die vorangehend festgesetzten Maßnahmen sind auch für den dritten erfassten Höhlenbaum (Ahorn nahe der Autobahn) anzuwenden.

Fledermauskontrolle am Technikgebäude (Server-Gebäude): Der Dachstuhl des Technikgebäudes ist vor dem Rückbau auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren (Zugängigkeit über Dachluken, Kotspuren und sonstige Hinweise). Die Kontrolle ist außerhalb der zwischen April und August stattfindenden Wochenstubenzeit von einer fachkundigen Person vorzunehmen. Im Fall von Hinweisen sind in Abstimmung mit dem LUA entsprechende Schutzmaßnahmen (Verschluss) und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler): Für den Haussperling und den Mauersegler sind an beiden Seiten des Bestandsgebäudes und an der südlichen Seite des gelegenen Neubaus künstliche Nistöhlen, jeweils unter dem Dachsims anzubringen. Model, Anzahl und genaue Lage ist mit der Fachstelle des LUA abzustimmen. Die Nisthilfen sind dauerhaft am Gebäude zu schrauben und beim Abriss des Bestandsgebäudes am Neubau erneut zu installieren.

Sonstige

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingebettet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Ausschluss von Schottergärten: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen in Kombination mit Pflanzen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.

Baumerhalt / Baumschutz: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und alle weiteren an das Baufeld angrenzenden Gehölze sind vor Beschädigungen zu schützen. Zum Erhalt eines Baumbestandes sind ggfs. Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 / R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) und ZTV-Baumpflege (inb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten. Die Anlage von Leitungen und Geländemodellierungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkgelände) sind ausschließlich innerhalb des nach DIN 18920 zulässigen Abstandes zu geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen zulässig.

Bodenarbeiten: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen.
Bei der Einschließung und die vorhandenen Oberböden abzuzieren, das Bodenmaterial zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssiger Oberboden sind an andere Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 18639 sind zu beachten.

Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen: Die mit Gehrechten belastete Fläche am Nordrand des Parkgebietes ist ebenso wie die interne Erschließung der Tiefgarage mit versickerungsfähigen Belägen (vorzugsweise Rasenschotter, -splitt) oder mit Gehwegplatten aus Naturstein herzustellen. Die interne Erschließung des Parkgebietes ist auf ein notwendiges Maß, d.h. auf 1-2 Erschließungswege in einer Breite von max. 2 m zu beschränken. Die teilweise befplanten Versickerungszonen um das Bestandsgebäude sind zu erhalten.

Ersatz potenzieller Fledermausquartiere in bzw. an Bäumen: An dem älteren Baumbestand (ab BHD 40 cm) im Parkgelände sind insgesamt neun selbstreinigende Fledermauskästen des Typs Schwegler 2FN oder vergleichbar jeweils in 3-5m Höhe an den Stämmen anzubringen. Die Anbringung hat so früh wie möglich (möglichst ein Jahr zuvor) vor Beginn der Rodungen und den sonstigen Bauarbeiten zu erfolgen.
Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt eine Angleichung (am besten jährlich) Kontrolle und Reinigung der Kästen, um die Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten. Diese muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mitte April bis Mitte August) erfolgen. Aufgrund einer möglichen Nutzung als Winterquartier sollten die Kästen zudem zwischen Anfang November und Mitte März nicht geöffnet werden.

Ökologische Baubegleitung: Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), die die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sicherstellt, u.a. die Kontrolle der Gebäude und Gehölze, die Sicherstellung der Einhaltung der zeitlichen Vorgaben zur Gebäudeentnahme sowie Umsetzung der Anbringung der Nisthilfen, ist vorzuhalten. Die ÖBB dokumentiert und berichtet dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie der zuständigen Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Umweltschutz) über die Einhaltung/Durchführung der Maßnahmen.

22. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Zur Erschließung der öffentlichen Parkfläche ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

23. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Geh- und Fahrrecht als Grundbesitzbarkeit zugunsten der benachbarten HTW-Erweiterungsfläche an der Hohenzollernstraße gesichert. Dieses sieht eine uneingeschränkte Nutzbarkeit eines vier Meter breiten Korridors vor, der aus einer Hochbeetbepflanzung aus nach Norden, bis zur Baufluchtlinie der zur Autobahn hin gelegenen Gebäudewand des Gebäudes (MU 2) führt.

24. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen von sonstigen baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².
Sofern Stellplatzbosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Stellplatzbosse.

25. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm der BAB 620 ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (MU 1) ein durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten, der spätfrei an das bestehende Gebäude im Westen (MU 2) des Plangebietes anschließen muss. Das bestehende Gebäude im Westen des Geltungsbereiches fungiert im vorliegenden Fall ebenfalls als Teil des Gebäuderiegels und ist demnach zu erhalten oder durch ein Gebäude mit einer lückenlosen Gebäudehöhe zu ersetzen.

Für den Gebäuderiegel im MU1 und MU 2 wird dabei eine Mindest-Gebäudehöhe von $GOK_{ü}$ = 207,5 m ü. NN definiert.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist innerhalb des MU 1 zuerst der Gebäuderiegel zur Autobahn zu errichten, um die dahinterliegende Bebauung des MU 1 und MU 3 trotz mögliche Kita-Freiflächen, vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen an der nördlichen Fassadenseite von MU1 und MU2 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 angeordnet werden.