Ausfertigung

Stadt Landshut

Planung : Burkhardt I Engelmayer I Mendel
Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartmbB
Fritz-Reuter-Straße 1
81245 München

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten PartmbB
Klenzestraße 38
80469 München

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

Bebauungsplan Nr. 03-70a

„Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a“

mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes:

Landshut den 17.07.2020
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gerner
Amtsleitung

Landshut den 17.07.2020
Baureferat

Stolz
Ltd Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 01.12.2017 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 28 am 11.12.2017 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.07.2020

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 10.04.2019 gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2019 bis 14.06.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 10 am 29.04.2019 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.07.2020

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 Abs. 2 BayBO am 18.06.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den 17.07.2020

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 17.07.2020

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststaden von jedermann eingesehen werdne kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 25 am 20.07.2020., bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teilung des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (nördlich gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO südlich gemäß § 6a Abs. 1, 5 BauNVO)

z.B. (II) — Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

z.B. II — Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR — Grundfläche max. in m2

GF — Geschoßfläche max. in m2

WH_{MAX} — Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt

maximale Geländehöhe über NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Baulinie, festzusetzende

Baugrenze, festzusetzende

Aufschiebend bedingtes Baurecht
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Fläche mit aufschiebend bedingten Nutzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz

Sonstige Planzeichen
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgarage

Durchfahrt, lichte Höhe 3,50 m

Tiefgarageneinfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen A Lärmschutzwand

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen B

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen C

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen D

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Festsetzungen

NG — Nebengebäude

FD — Flachdach mit max. 5 %, extensiv begrünt

DT — Dachterrasse, max. zulässige Tiefe 3,0 m

A — A — Schnitte

392,20m — Planungshöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche , Eigentümerweg

FW/RW — Fuß- /Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

EW — Eigentümerweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich/Quartersplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Privat zu begrünende Fläche

Flächen für Wohnungsgärten

Öffentliche Grünfläche

ö — Öffentlich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen landschaftlich zu gestalten und zu begrünen Festsetzung durch Grünordnung Nr. 10.8

Zu pflanzender Baum, festgesetzt Festsetzung durch Grünordnung Nr.10.3

Zu pflanzender Baum Festsetzung durch Grünordnung Nr.10.10

Zu erhaltender Baum, festgesetzt

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Bestandsgebäude

Dauerhaft nicht im Sinne des § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freistellungsfähig / Eisenbahnanlage

Baukörpervorschlag

Private Verkehrsfläche / Wohnwege / DB Wirtschaftsweg aus Bestand

St — Stellplatz privat

MG — Aufstellfläche für Müllsonnen am Abholungstag, privat

Bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1 — Flurstücksnummer

1 — Gebäudenummer

Feuerwehr Fahrspur, Aufstellflächen nach DIN 14090

Sparten vodafone, zu erhalten

Trafostation

Bahnstrommast

Bahnstromleitung 15 KV mit Sicherheitsbereich

Gebäudeteilen Bestandsgebäuden
± 7 nachträglich übernommen aus Plan BBIN: 3000002 vom 28.09.2020

Signalanlage Bahn

Zaun mit Tor

Treppenstufen

Stützwand, Niveausprünge; Höhe kleiner 0,5 m

GS — Geschützter Landschaftsbestandteil

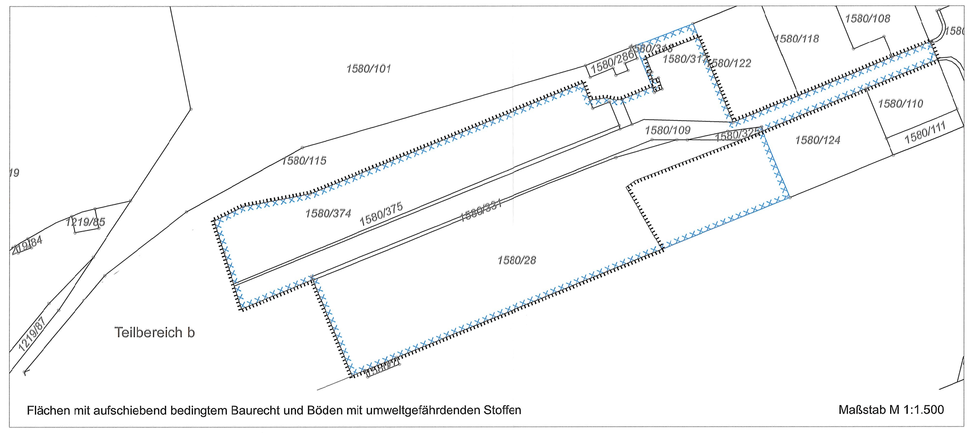
Bestandsbaum

Wendehammer für Abfallsammelfahrzeug

Bestandsstraße

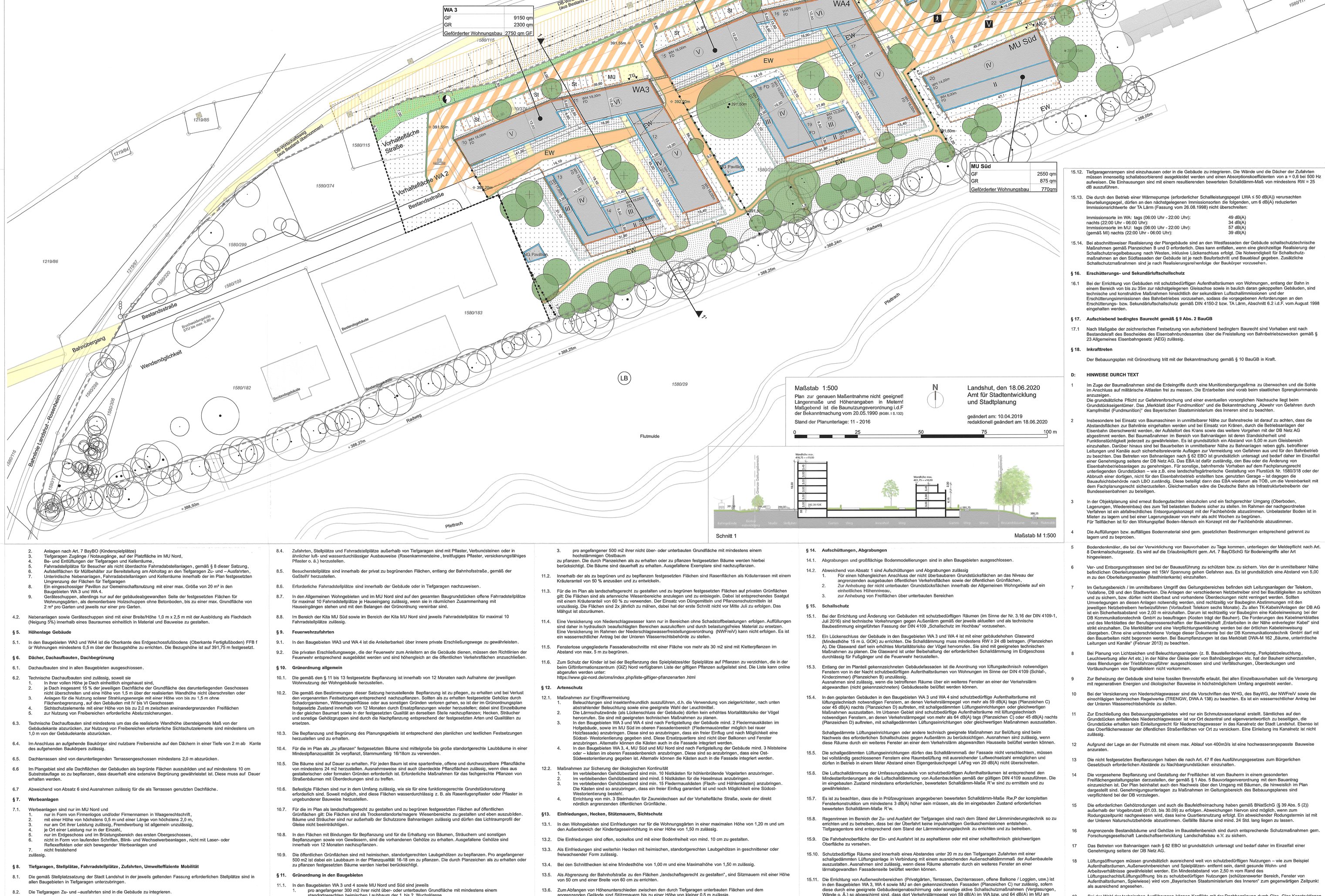
Vorhaltebereich

391,50m — Bestandshöhe



Flächen mit aufschiebend bedingtem Baurecht und Böden mit umweltgefährdenden Stoffen

Maßstab M 1:1.500



C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Festgesetzt werden die 2 Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und das Urbane Gebiet MU Süd gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO sowie das Urbane Gebiet MU Nord gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO. Im Urbanen Gebiet MU Nord sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entstehen.

1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestanteile der geförderten Wohneinheiten beträgt mindestens (GF) tretmindern 20 % der Grundfläche (GF) tretmindern 20 % der Grundfläche der Baufläc

1.3. Im Baugebiet MU Süd ist im Erdgeschoß ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1. Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig.

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die im Plan festgesetzte zulässige Grund- bzw. Geschossfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet durch folgende Nutzungen überschritten werden:
1. Kinderwagen- und Fahrrad – und Mofahäuschen, wenn diese in unmittelbaren Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind; die zulässige Geschossfläche darf mit maximal 50m² pro Treppenhauseinheit überschritten werden.
2. Gemeinschaftsräume; die zulässige Geschossfläche darf um maximal 50m² je Baufeld überschritten werden.
3. Balkone und Außenwohnbereichen (Loggien) für die vorhergehenden Gebäude sowie für die Kinderbetreuungseinrichtung im MU Nord, sind bis zu einer Überschreitung von 2 m über der Baulinie oder Baugrenze zulässig.

2.2. Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt
1. 1.800m2 im WA 3
2. 1.755m2 im WA 4
3. 740m2 im MU Nord
4. 240m2 im MU Süd
überschritten werden.

§ 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Innerhalb der Baufenster ist die mit einer Baulinie festgesetzte Straßenrandbebauung durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.

3.2. Für Kindertageseinrichtungen ist im Bereich der Außenspielfläche ohne Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen vor den Gebäuden zulässig.

3.3. Überschreitungen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen
1. durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m Länge und in untergeordneter Breite,
2. durch Rampen, die bis zu 2,0m auf einem Drittel der jeweiligen Gesamtbaulänge, auf Privatgrund und nur in den westlichen und südlichen, der Straße abgewandten Fassaden,
3. durch Terrassen bestehlüdich im Bereich der dargestellten Wohnungsgärten um maximal 3,0 m und in untergeordneter Breite,
sind zulässig.

3.4. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist bei den Gebäuden Nr. 12, 13, 14, 17, 18 und 19 das oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Im Bereich der Terrassen ist das Terrassengeschoss um mindestens 3,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

3.5 Bei der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung, insbesondere dessen Erdungssystem, Gebäudestromverteilung und Heizungssystem, ist eine Einkopplung von vagabundierenden Rückströmen aus dem Betrieb der Stromnetze zu vermeiden.

§ 4. Nebenanlagen

4.1. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO außerhalb der Bauräume sind ausgeschlossen, soweit es sich nicht um folgende Anlagen handelt:
1. Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung (Außenspielgeräte, Geräteschuppen und die Beschattung durch Sonnensegel)
2. Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
3. Tiefgaragen Zugänge / Notausgänge, auf der Pfaffstraße im MU Nord,
4. Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und Kellerräume,
5. Fahrradstellplätze für Besucher als nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, gemäß § 8 dieser Satzung,
6. Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag an den Tiefgaragen Zu- und – Ausfahrten,
7. Unterirdische Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen und Kellerräume innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzen der Flächen für Tiefgaragen
8. Ein eingeschossiger Pavillon zur Gemeinschaftsnutzung mit einer max. Größe von 20 m² in den Baugebieten WA 3 und WA 4.
9. Gerätesschuppen, allerdings nur auf der gebäudeabgewandten Seite der festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten, als demontierbare Holzschuppen ohne Betonboden, bis zu einer max. Grundfläche von 2 m² pro Garten und jeweils nur einer pro Garten.

4.2. Nebenanlagen sowie Gerätesschuppen sind mit einer Breite/Höhe 1,0 m x 2,5 m mit der Ausbildung als Flachdach (Neigung 5%) innerhalb eines Baumaßes einheitlich in Material und Bauweise zu gestalten.

§ 5. Höhenlage Gebäude

5.1. In den Baugebieten WA3 und WA4 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) FFB f ür Wohnungen mindestens 0,5 m über der Bezugshöhe zu errichten. Die Bezugshöhe ist auf 391,75 m festgesetzt.

§ 6. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

6.1. Dachaufbauten sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

6.2. Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie
1. in ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingehaust sind,
2. je Dach insgesamt 15 % der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und eine Höhe von 1,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m ohne Flächenbegrenzung, auf den Gebäuden mit FD/ SK VI Geschossen
4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zwischen anordnungsberechtigten Freiflächen zur Nutzung von Freiflächen einheitliche Abstrzeichnungen.

6.3. Technische Dachaufbauten sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freiberechen erforderliche Sichtschutzelemente sind mindestens um 1,0 m von der Gebäudekante abzurücken.

6.4. Im Anschluss an aufgehende Baukörper sind nutzbare Freibereiche auf den Dächern in einer Tiefe von 2 m ab Kante des aufgehenden Baukörpers zulässig.

6.5. Dachterrassen sind von darunterliegenden Terrassengeschossen mindestens 2,0 m abzurücken.

6.6. Im Plangebiet sind alle Dachflächen der Gebäuden als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratstärke/ sie zu bepflanzen, dass dauerhaft eine extensive Begrünung gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.

6.7. Abweichend von Absatz 6 sind Ausnahmen zulässig für die als Terrassen genutzten Dachfläche.

§ 7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen sind nur im MU Nord und
1. nur in Form von Einzelbuchstaben und/oder Firmennamen in Waagrechtschrift,
2. mit einer Höhe von höchstens 0,5 m und einer Länge von höchstens 2,0 m,
3. nur am Ort ihrer Leistung zulässig, Fremdwerbung ist allgemein unzulässig,
4. je Ort einer Leistung nur in der Einzahl,
5. nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses,
6. nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen, nicht mit Laser- oder Reflexeffekten oder sich bewegender Werbeanlagen und
7. nicht freistehend
zulässig.

§ 8. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Zufahrten, Umwelteffiziente Mobilität

8.1. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stact Landshut in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Stellplätze sind in allen Baugebieten in Tiefgaragen unterzubringen.

8.2. Die Tiefgaragen Zu- und –ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

8.3. Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mind. 0,6 m durchwurzelungsfähigen Bodenaufbau zu überdecken.

8.4. Zufahrten, Stellplätze und Fahrradstellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbauweise (Rasenkammersteine, breitfugiges Pflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.) herzustellen.

8.5. Bessucherstellplätze sind innerhalb der privat zu begrünenden Flächen, entlang der Bahnhofstraße , gemäß der GaStellV herzustellen.

8.6. Erforderliche Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

8.7. In den Allgemeinen Wohngebieten und im MU Nord sind auf den gesamten Baugrundstücken offene Fahrradstellplätze für maximal 10 Fahrradstellplätze je Hauseingang zulässig, wenn sie in räumlichem Zusammenhang mit Hauseingängen stehen und mit den Belangen der Grünordnung vereinbar sind.

8.8. Im Bereich der Kita MU Süd sowie im Bereich der Kita MJ Nord sind jeweils Fahrradstellplätze für maximal 10 Fahrradstellplätze zulässig.

§ 9. Feuerwehrzufahrten

9.1. In den Baugebieten WA3 und WA 4 ist die Anleiterbarkeit über innere private Erschließungswege zu gewährleisten.

9.2. Die privaten Erschließungswege, die der Feuerwehr zum Anleitern an die Gebäude dienen, müssen den Richtlinien der Feuerwehr entsprechend ausgebildet werden und sind höhengleich an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

§ 10. Grünordnung allgemein

10.1. Die gemäß Gen § 11 bis 13 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung für die Wohngebäude herzustellen.

10.2. Die gemäß des Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart sowie in der festgesetzten Qualität an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

10.3. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

10.4. Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm zu verwenden.

10.5. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m2 herzustellen. Ausnahmsweise sind auch durchlässige Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder technischen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.

10.6. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücknutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig z. B. als Rasenfugenpflaster oder Pflaster in ungebundener Bauweise herzustellen.

10.7. Für die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen auf öffentlichen Grünflächen gilt: Die Flächen sind mit standortgerechten/magere Wiesenbereiche zu gestalten und eben auszubilden. Bäume und Sträucher sind nur außerhalb der Schutzzone Bahnanlagen zulässig und dürfen das Lichtraumprofil der Bahnanlagen nicht einschränken.

10.8. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb von 12 Monaten nachzupflanzen.

10.9. Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro angefangener 500 m2 ist dabei ein Laubbaum in der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.

§ 11. Grünordnung in den Baugebieten

11.1. In den Baugebieten WA 3 und 4 sowie MU Nord und SüD sind jeweils
1. pro angefangener 300 m2 ihrer nicht über- oder unterbauten Grundfläche mit mindestens einem standortgerechten heimischen Laubbaum der 1. Wuchsklasse,
2. pro angefangener 300 m2 der nicht überbauten, aber unterbauten Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsklasse. Dies Bäume sind auf mind. 24 m2 Fläche mit einer Mindestüberdeckung von 1,20 durchwurzelungsfähiger Substratschicht auszubilden. Die Aufschüttung ist in die Freiflächengestaltung zu integrieren. Freie Modellierungen sind unzulässig

3. pro angefangener 500 m2 ihrer nicht über- oder unterbauten Grundfläche mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum
zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind nachzupflanzen.

11.2. Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind Rasenflächen als Kräuterrasen mit einem Ungrasteil von 50 % anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

11.3. Für die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen auf privatem Grund gilt: Die Flächen sind als artenreiche Wiesenbereiche anzulegen und zu entwickeln. Dabei ist entsprechendes Saatgut mit einem Kräuteranteil von 40 % zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, dabei ist der erste Schnitt nicht vor Mitte Juli zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

11.4. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen erfolgen. Auffüllungen sind daher in hydraulisch beaufschlagten Bereichen nur mit Bodenmaterial der Einbauklasse 0 zulässig. Eine Versickerung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann nicht erfolgen. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu stellen.

11.5. Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 30 m2 sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen.

11.6. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter:
https://www.giz-nord.de/oms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten.html

§ 12. Artenschutz

12.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
1. Beleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen, d.h. die Verwendung von zielgerichteter, nach unten abstrahlender Beleuchtung sowie eine geeignete Wahl der Leuchtmittel.
2. Die Lärmschutzwände an den Gebäuden sind derart auszubilden, dass keine Vogelschläge hervorrufen. Sie sind mit geeigneten technischen Maßnahmen zu planen.
3. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind nach Fertigstellung der Gebäude mind. 2 Fledermauskästen im Holzbeibude, sowie im MU Süd im oberen Fassadenbereich (Fledermausrotter möglich bei rauer Holzfassade) anzubringen. Es verpflanzt, Stammumfang 16/18cm zu verwenden.
4. In den Baugebieten WA 3, 4, MU Süd und MU Nord sind nach Fertigstellung der Gebäude mind. 3 Niststeine oder – kästen in den oberen Fassadenbereich aufzubringen. Diese sind so anzubringen, dass eine Ost-Südwestorientierung gegeben ist. Alternativ können die Kästen auch in die Fassade integriert werden.

12.2. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität
1. Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 15 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen.
2. Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 5 Nistkästen für die Haselmaus anzubringen.
3. Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 15 Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) anzubringen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freier Einflug garantiert ist und noch Möglichkeit eine Südost-Westorientierung.
4. Errichtung von min. 3 Steinhaufen für Zauneidechsen auf der Vorhaltefläche Straße, sowie der direkt nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

§13. Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz

13.1. In den Wohngebieten sind Einfriedungen nur für die Wohnungsgärten in einer maximalen Höhe von 1,20 m und um den Außenbereich der Kindertageseinrichtung in einer Höhe von 1,50 m zulässig.

13.2. Die Einfriedungen sind offen, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gestalten.

13.3. Als Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig.

13.4. Bei den Schnittflecken ist eine Mindesthöhe von 1,00 m und eine Maximalhöhe von 1,50 m zulässig.

13.5. Als Abgrenzung der Bahnhofstraße zu den Flächen „landschaftsgerecht zu gestalten“, sind Sitzmauern mit einer Höhe von 50 cm und einer Breite von 60 cm zu errichten.

13.6. Zum Anbauen von Höhenunterschieden zwischen den durch Tiefgaragen unterbauten Flächen und den angrenzenden Gelände sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig.

13.7. In den übrigen Bereichen werden Einfriedungen ausgeschlossen.

§ 14. Aufschüttungen, Abgrabungen

14.1. Abgrabungen und grosflächige Bodenmodellierungen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

14.2. Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
1. Für einen höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen.
2. Zur Anbindung der nicht unterbauten Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Bauwerke.
3. zur Anbindung von Freiflächen über unterbauten Bereichen

§ 15. Schallschutz

15.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (Im Sinne der Nr. 3.16 der DIN 4109-1, Juli 2016) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

15.2. Ein Lückenschluss der Gebäude in den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist mit einer geböudehohen Glaswand (Mindesthöhe 15 m ü. GOK) zu errichten. Die Schallschutzwand muss mindestens RW´= 24 dB betragen. (Planzeichen A). Die Glaswand darf keine Markierungen zur Vogel hervorrufen. Sie sind mit geeigneten technischen Maßnahmen zu planen. Die Glaswand ist unter Beibehaltung der erforderlichen Schalldämmung im Erdgeschoss durchlässig für Fußgänger und die Feuerwehr herzustellen.

15.3. Entlang der im Plantel gekennzeichneten Gebäudefassaden ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von in der Nacht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Kinderzimmer) (Planzeichen B) unzulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer der Verkehrsläm abgewandten (nicht gekennzeichneten) Gebäudeseite belüftet werden können.

15.4. In den geplanten Gebäuden in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Lüftungsöffnungen notwendigen Fenstern, an denen Verkehrsimmissionen von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen C) oder 45 dB(A) nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu planen. Die Glaswand ist unter Beibehaltung der erforderlichen Schalldämmung im Erdgeschoss notwendigen Fenstern, an denen Verkehrsimmissionen von mehr als 64 dB(A) tags (Planzeichen C) oder 45 dB(A) nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch gleichwertige Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

15.5. Die schalgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Bereich in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten.

15.6. Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die in eingebauten Zustand einzuhaltenden Anforderungen sind den Tabellen der Anlage 1 der DIN 4109 zu entnehmen und dargestellt sind. Genehmigungsunterlagen zu Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verpflichtend bei der DB vorzulegen.

15.7. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße Rw,P der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die in den maßgeblichen Tabellen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße R´w sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

15.8. Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik so zu errichten und zu betreiben, dass bei der Oberfläche keine hörbaren Tropfschläge Geräuschimmissionen entstehen.
Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.

15.9. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichw