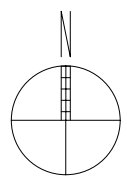




Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes
vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Stand der Planunterlage: 02 - 2025



Landshut, den 13.09.2024
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am: 17.07.2026

Bebauungsplan Nr. 05-77 Deckblatt 1
mit integriertem Grünordnungsplan
"Zwischen Pulverturmstraße,
Schönbrunner Straße und Haggrainer Straße"

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1



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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 MU

Urbanes Gebiet
zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO (§ 6a BauNVO)

2.2 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. §4 Abs. 2 BauNVO mit der Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften

2.3 GR

max. zulässige Grundfläche in m² (§ 19 BauNVO)

2.4 WH 421,00

Wandhöhe maximal in m über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5



Abgrenzung unterschiedlicher Art d. baulichen Nutzungen (§1 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1



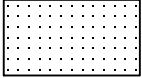
öffentliche Verkehrsfläche

4.2



öffentliche Verkehrsfläche; erst nach Ableben der Bestandslinde umsetzbar

4.3



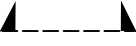
private Verkehrsfläche

4.4



Straßenbegrenzungslinie

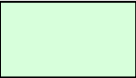
4.5



Einfahrt Tiefgaragen nur in diesem Bereich zulässig

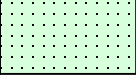
5. Grünflächen

5.1



private, zu begrünende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.2



private, zu begrünende Fläche, überfahrbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.3

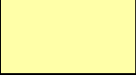


privater Spielplatz, in der Lage verschiebbar, die nachzuweisen ist, dass die Spielplatzfläche kann auf andere Grünflächen im Gelände aufgeteilt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

bisherige Festsetzung 2.4 (GR - max. zulässige Grundfläche) **entfällt**

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1



Flächen für Versorgungsanlagen

6.2



Wasser (Tiefenbrunnen)

6.3



Elektrizität (Trafo)

6.4



Müllaufstellfläche (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss gemäß §1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind alle anderen Nutzungen nach § 6a Abs.2 BauNVO, sowie Abstellflächen für Räder, Müll und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen müssen im hinteren Teil der Gebäude angeordnet werden und dürfen nicht in der Fassade in Erscheinung treten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)
- 1.2 Die Gebäude sind auf einer Geschossfläche von insgesamt mind. 1.771 m² so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoss (OK FFB EG) der Gebäude an der Hagrainer Straße muss mindestens über Straßenniveau liegen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 4.050 m² überschritten werden.

bisherige Festsetzung:
2.050 m²

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

- 4.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone, Überdachungen, Treppenaufgänge und Treppenhäuser nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten. Sichtschutzwände zwischen den einzelnen privaten Bereichen, sind mit max. 2,0m Höhe und 2,0m Tiefe zulässig.

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 5.1 Zwischen den Gebäuden 1 und 2 und den Gebäuden 2 und 3 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,2 H abweichend vom Wert des Bauordnungsrecht (Art. 6 BayBO) festgesetzt. Zwischen den Gebäuden 2, 3, 5 sowie zwischen Gebäuden 4 und 5 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,3 H festgesetzt. (Vgl. Hinweis D.15)

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- 6.2 Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Gebäuden und Baukörpern nur zulässig:
- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
 - nicht überdachte und gern. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung nicht notwendige Fahrradabstellanlagen
 - Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
 - unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen.

7. **Private Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 16c BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. breitfugigem Pflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind behindertengerecht auszubildende Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Der Umfang **bisherige Festsetzung 8.3 entfällt:**
zu reduzierte Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutz- ge Maß
Planung nicht 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutz- g der
begrünen. D bedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) zu
anzuordnen. Soweit die Entlüftung der Tiefgaragen mechanisch erfolgt, ist diese in die Gebäude zu integrieren und abzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. **Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage oder in die Hauptbaukörper integriert, zulässig. Weitere Stellplätze sind innerhalb der Flächen entsprechend A.4.3 und A.5.2 zulässig. 4 oder mehr zusammenhängende Stellplätze sind umlaufend mit Sträuchern einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.2 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,40 m mit einem fachgerechten durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken. Die Decken von Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Dachneigung von 10 Grad gemäß C.10.2 extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.3 Bei Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 3 (Endwuchshöhe 10 (bis 15 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m vorzusehen. Es ist Wurzelraumvolumen von mindestens 20 m³ pro Baum vorzusehen. Es sind ausschließlich herzwurzelnde Arten in den unterbauten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind so zu planen und zu errichten, dass keine Belästigung durch Blendwirkungen auftreten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.5 Im WA und MU sind zweigeschossige Tiefgaragen innerhalb der Planzeichen A.3.1, A.3.2 und A.8.1 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9. **Fahrradabstellanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.1 Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude, der Tiefgaragen oder als überdachte Abstellanlagen im direkten Anschluss an Gebäude nachzuweisen.

10. **Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

10.1 Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie
- je Dach insgesamt eine Fläche von 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und eine Höhe von 1,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
- eine Höhe von 2,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, soweit die Abweichung von Nr. 2 aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist. Die baulichen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bleiben bei der Berechnung der Wandhöhe unberücksichtigt.
Alle technischen Aufbauten sind mindestens um das, die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- 10.2 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau bestehend aus druckfester Dränschicht bzw. Dränmatte und einer gütegesicherten Vegetationstragschicht mit einer Schichthöhe von mind. 10 cm und einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen Vordächer und Fluchtbalkonüberdachungen. Zusätzlich und in Kombination, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn 23b und 25a BauGB)

bisherige Festsetzung 13.1 **entfällt:**

11. **Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 11.1 Werbeanlagen sind in Form von leuchtenden Schildern, Blink- und Wechselwerbeanlagen der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

12. **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 12.1 Es muss ein höhengleicher Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Nachbarflurstücke hergestellt werden.

13. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 13.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

- 13.2 Geräuschemittierende Anlagenteile und Aggregate im Freien sind, unter Betrachtung der Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, einzuhausen oder ausreichend schallabgeschirmt zu errichten.

- 13.3 Die Rampe der Tiefgarage im urbanen Gebiet ist einzuhausen. Die Innenwände und Decken aller Tiefgaragenrampen bzw. Rampeneinhausungen sind bis zu einer Tiefe, die der dreifachen Torbreite entspricht, schallabsorbierend zu verkleiden (Absorberklasse B oder bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,8$).

Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen.

Ergänzung

- 13.4 **Baulicher Schallschutz**

- 13.4.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

- 13.4.2 Alle schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume) an gekennzeichneten Fassaden entsprechend Abbildung C.13.4.3 c und d, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

- 13.4.3 Für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche an gekennzeichneten Fassaden in Abbildungen a und b sind Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schiebeverglasungen) vorzusehen, die im wirksamen Betriebszustand den mittleren Schalldruckpegel der einwirkenden Verkehrsgeräusche in der Mitte des Außenwohnbereiches in 2 m Höhe um mindestens 10 dB(A) im MU und um mindestens 6 dB(A) im WA verringern.

- 13.4.4 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.
- 13.5 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-01 zu erfüllen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$ sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße $R_{w,P}$ der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$.
- 13.6 Zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich unzulässig. Büronutzung ist hiervon ausgenommen.
- 13.7 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über das Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.
- 13.8 Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux (für Weg- und Zugangsbeleuchtung) bzw. max. 10 Lux (für Hof- und Parkplatzbeleuchtung); zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zu verwenden. Bei der Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zu verwenden.
- bisherige Festsetzung 14.4 **entfällt:**
Bei maximal 5 % der Grundstücksflächen darf die Geländeoberfläche mit Kies- oder Steinschüttungen gestaltet werden. Kunstrasenflächen sind unzulässig.

14. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 14.1 Für alle mit Planzeichen A.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m - Höhe, mind. 20 - 25 cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen.
- 14.2 Entsprechend Festsetzung A.7.2 sind standortgerechte Laubbäume (entlang den öffentlichen Straßen Stammumfang 20 - 25 cm, ansonsten Stammumfang 16 - 18 cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen. 50 % der zu pflanzenden Bäume sind der 1. Wuchsklasse zuzuordnen, die weiteren 50 % der 2. bis 3. Wuchsklasse.
- 14.3 Die Flächen gemäß A.7.1 sind zu erhalten und zusätzlich mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. 10 % der Flächen sind mit Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung zu bepflanzen.
- 14.4 Die gemäß A.4.3 und A.5.2 festgesetzten Flächen sind zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen zu gestalten. Es sind standortgeeignete Staudenmischpflanzungen vorzusehen.
- 14.5 Grünflächen sind mit geeigneten autochthonen Wiesenansaat oder Staudenmischpflanzungen zu begrünen. Hangbereiche mit einer Steigung größer 1:2 sind mit Gehölzpflanzungen, die zur Hang- und Böschungssicherung geeignet sind, zu sichern.
- 14.6 Als zu pflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume zulässig.

- 14.7 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra-Mü, (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten Ausgabe 2018), Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden

14.8 Fassadenbegrünung

Umfassungswände der Tiefgaragenbereiche außerhalb der Gebäude sind an fensterlosen zusammenhängenden Abschnitten über 5,0 m Länge dauerhaft mit Selbstrankern oder Schlinger zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten.

- 14.9 Hecken sind mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

14.10 Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den 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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt,

- 14.11 Textänderung - bisheriger Text (bisherige Festsetzung 14.2):
Fensterlose Umfassungswände der Tiefgaragenbereiche außerhalb der Gebäude sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 80 % dieser Fassadenflächen sind mit Selbstranker oder Schlinger zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten.

15. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Abrissarbeiten der Bestandsgebäude sind nur von September bis Anfang Oktober oder ausnahmsweise, bei Beleg dass keine Vogelbruten in oder an den Gebäuden vorkommen von April bis Anfang Mai durchzuführen. Im Vorfeld ist durch eine Fledermaus-Fachperson die Unbedenklichkeit des Abrisses zu bestätigen.

Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel nur im Zeitraum vom 01.10 - 28.02. erfolgen, bei Verdacht auf Fledermausvorkommen nur vom 11.09. - 31.10.

Ab einer Glasfläche von mind. 6 m² sind Fenster, Türen und sonstige Glasflächen mit einem geringem Außenreflexionsgrad und außenseitig angebrachten, geeigneten Schutzmarkierungen zu errichten.

15.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

An den sechs geplanten Gebäuden sind künstliche Quartiermöglichkeiten, darunter insbesondere winterfeste Modelle, z.B. in Form von Einbausystemen anzubringen. Es sollen jeweils an den Ostfassaden eine und an den Südfassaden zwei künstliche Fledermausquartiere in die Außenwand integriert werden (=18 künstliche Fledermausquartiere). Die Auswahl der jeweiligen Fassadenquartiere sowie die sachgerechte Anbringung bzw. der Einbau der künstlichen Quartiere an den neuen Gebäuden ist unter Beteiligung einer Fachperson durchzuführen. Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und entsprechend zu warten. Außerdem sind mindestens fünf Brutmöglichkeiten für Vögel an den neuen Gebäuden zu schaffen (z.B. Traufkästen, Niststeine oder Nistkästen).

16. **Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalte-einrichtungen zu puffern und gedrosselt und rückstaufrei in den Niederschlagswasserkanal in der Hag-rainer Straße einzuleiten. Es gilt, pro neu zu bauendem Gebäude: Retentionsvolumen: mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche, Ablaufdrosselung: 1,0 l/sec.