



LEGENDE (Darstellungen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans)

- Geltungsbereich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Wege und Platzflächen
- Baukörper
- z.B. V+S Anzahl der Geschosse der Baukörper
- Extensive Begrünung von Dachflächen
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Begrünung der Vorgartenzonen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz / Spielbereich
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Bestandsbäume, die soweit möglich und sinnvoll zu erhalten sind

1. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Öffentliche Grünflächen

Die schmalen öffentlichen Grünflächen im westlichen Plangebiet sind als artreiche magere Wiesenflächen anzulegen und zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen westlich des Stadtteilplatzes und entlang des südlichen Geltungsbereichs sind als Rasenflächen anzulegen und zu erhalten.
- 1.2 Durchgrünung
 - 1.2.1 Entlang des mittig von Nord nach Süd verlaufenden Boulevards sowie entlang der östlich an den Stadtteilplatz anschließenden Promenade sind Grünflächen festgesetzt. In diesem Bereich sind einige Bestandsbäume verortet, die zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren und dauerhaft zu pflegen sind. Bei Abgang einer der zu erhaltenen Bäume ist dieser durch einen großkronigen Baum (wie z.B. Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn) mit ca. 12 m Abstand zu den umliegenden Baumstandorten zu ersetzen. Sonstige Bestandsbäume sind soweit möglich zu erhalten, wobei auf eine artengerechte Entwicklung der Baumkronen zu achten ist.

Zur Komplettierung der Baumstrukturen sind ergänzende Neupflanzungen im Abstand von ca. 12 m zu den umliegenden Baumstandorten zu pflanzen. Die eingezeichneten Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation verändert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.
 - 1.2.2 Im Bereich des Geh- und Radweges in der Grünfläche entlang des westlichen Geltungsbereichs sind die bestehenden Bäume zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang einer der zu erhaltenen Bäume ist dieser durch einen kleinkronigen Baum (wie z.B. Rubinie, Feldahorn, Stadtbirne) zu ersetzen.
 - 1.2.3 Im Bereich der Grünfläche, die westlich an den Stadtteilplatz anschließt, sind großkronige Bäume zu pflanzen und artengerecht zu erhalten. Der Standort der Bäume kann von der dargestellten Lage abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.
 - 1.2.4 Entlang der neuen Quartierserschließung und den davon abgehenden Wohnstraßen (Verkehrsberuhigte Bereiche) sind in einem Abstand von ca. 15 m kleinkronige Bäume (wie z.B. Rubinie, Feldahorn, Stadtbirne) zu pflanzen. Pro kleinkronigem Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mind 12 m³ bereitzustellen. Der Standort der Bäume kann an die zukünftige, örtliche Situation angepasst werden und von der dargestellten Lage abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.
 - 1.2.5 Entlang der südlichen Promenade (teils Geh- und Radweg, teils Verkehrsberuhigte Bereich), sind großkronige Alleebäume zu pflanzen. Pro großkronigem Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mind 15 m³ bereitzustellen. Der Standort der Bäume kann zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.
- 1.3 Begrenzung der Bodenversiegelung
 - 1.3.1 Die nicht überbaubaren Flächen samt Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen sind Flächen für Erschließung, Terrassen und Nebenanlagen. Deren Flächenanteil ist auf maximal 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Hauszugänge und Terrassen mit wasserdrughaltigen Belägen (wie z.B. Rasenpflastersteinen, Pflastersteinen verlegt in Split, etc.) herzustellen.

Die Einfriedung der privaten Grundstücke ist ab einer Vorgartentiefe von 3,00 m zulässig. Als Einfriedungen dürfen ausschließlich lebendige Hecken mit dahinterliegendem Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen dienen. Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.
 - 1.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° sind extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen.
 - 1.3.3 Tiefgaragen und unterirdisches Regenbecken

Tiefgaragen sowie unterirdische Regenbecken sind mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen. Ausgenommen von der Tiefgaragenbegrünung sind befestigte Flächen wie z.B. Terrassen und Nebenanlagen.
- 1.4 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 2. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
 - 2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden.
 - 2.2 Artenhilfsmaßnahmen

Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Das Vorkommen von Fledermäusen kann ebenfalls durch spezielle Fledermäusekästen oder einfach Blendbretter an der Fassade gefördert werden.