

**Bebauungsplan 05.50.00
- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 28.02.2024**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18-20 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Dachüberstände sowie Lichtschächte um bis zu 5 % sowie durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 4.1.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch die in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 90 % überschritten werden.

- 2.2 Staffelgeschosse/Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- 2.4 Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der Sammelstellplatzanlage zulässig. Garagen sind unzulässig
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- 3.3 Vorgartenbereiche, d. h. auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie erforderliche Wege bis zu insgesamt höchstens 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 15.1 durch Bepflanzung zu begrünen.
- 3.4 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. (Zur Gestaltung von Hecken siehe Nr. 6.4.)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 4.2 Staffelgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.
- 4.3 Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Grundstückszufahrten und -zugänge. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2.)

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung mit einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 3 großkronige standortgerechte Bäume der 1. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.4 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken oder berankte Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

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

- 7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.
- 7.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.

8. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Für Wohngebäude innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN 4150-2 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15 Hz festgesetzt.

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für

alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

10.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

10.3 Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessen großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 63 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Küchen gelten dabei auch dann nicht als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer

dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

- 10.5 In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)

- 11.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 2 LBO)

12. Dächer

- 12.1 Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

13. Fassaden

- 13.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkeriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 13.2 Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlänge können zugelassen werden.

14. Solaranlagen

- 14.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

15. (Vor-)gärten und deren Einfriedung

- 15.1 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o. ä.) sind unzulässig; Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)
- 15.2 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

16. Werbeanlagen

- 16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 16.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.
- 16.3 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.36.00 – Schwartauer Landstr. / Tremser Teich - außer Kraft.

IV. HINWEISE

- A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- B Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- C Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin geschlossen, u. a. über eine Bauverpflichtung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, die Herstellung der privaten Freiflächen, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.
- D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.
- E Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- F Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- G Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Vor Abbruch der Bestandsgebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich einzustellen und die Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

- H In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

Anhang

Pflanzlisten

Pflanzlisten (a) Baumpflanzungen

Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (End-Höhen zwischen 20-40 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Rot-Buche	<i>Fagus silvatica</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (End-Höhen zwischen 12 m / 15-20 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (End-Höhen zwischen 7-12 m / 15 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> „Strikta“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Sol. 4xv. m.Db. 150-175
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Artnamen	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Höhe mind. 80 cm, 2xv.	

Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Artnamen	Wissenschaftlicher Name
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Artnamen	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	