

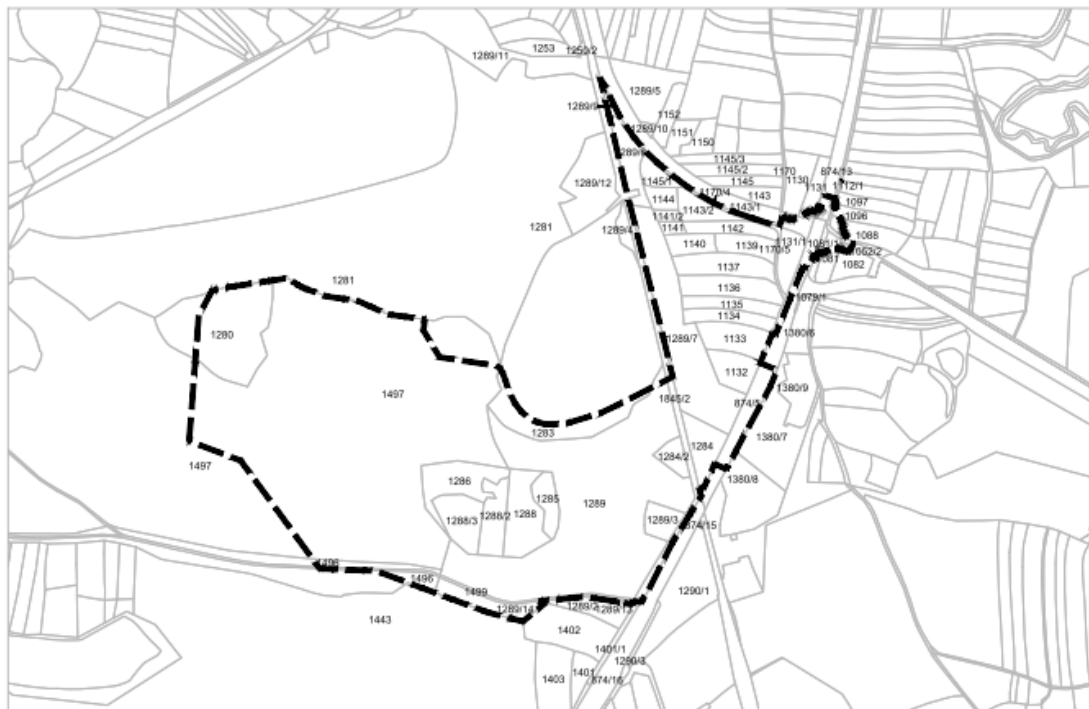


Stadt Tirschenreuth

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich und östlich des Engelmannteichs“

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise
von Teil A – E
Fassung vom 15.05.2023

VORENTWURF



Erarbeitet für die Stadt von:



Martin Rist
Landschaftsarchitekt BDLA &
Stadtplaner BayAK

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Mobil: 0173-3556192
Email: rist@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

1.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Industrieanlagen mit zugehörigen Nebenanlagen
- Verwaltungs- und Kundenbetreuungenutzungen
- Forschungs- und Entwicklungsnutzungen
- Musterhaussiedlungen
- Parkhaus
- Lagerplätze

(2) Im Industriegebiet (GI) können folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der jeweiligen Nutzungsschablone und dem jeweiligen Bauraum festgesetzte Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

Anmerkung: Die im Planteil enthaltenen unteren Höhenbezugspunkte sind noch vorläufig und können sich noch geringfügig ändern!

(2) Die maximal zulässige versiegelte Grundfläche ist in der jeweiligen Nutzungsschablone durch GR 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig. Unabhängig von der Gebäudelänge sind seitliche Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Abstandsflächenrecht

(1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO findet keine Anwendung.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

(1) Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

(2) Im GI 1 bis GI 4 sind die Beläge der Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

(3) In den Teilbereichen GI 5, GI 6 und GI 7 sind keine Tiefgaragen zulässig.

Nebenanlagen

(4) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

1.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortsnetzkanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

(2) Das Niederschlagswasser muss, soweit erforderlich, bereits im Industriegebiet vor Ort qualitativ behandelt und gereinigt werden.

(3) Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen. Die Reinigung von verschmutztem Niederschlagswasser hat durch Versickerung über Oberboden zu erfolgen.

(4) Das anfallende Schmutzwasser im Planungsgebiet muss in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Tirschenreuth geleitet werden.

(5) Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so müssen die jeweiligen Vorschriften entsprechend dem Stand der Technik beachtet werden.

1.8 Grünordnung

Allgemeine Grünordnung

(1) Die durch Planzeichen und Text festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C – Textliche Hinweise Punkt 7) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei der Pflanzung im Bereich bestehender unterirdischer Gasleitungen sind die Trassen grundsätzlich von Baum- und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

(2) Bei Reihen-, Allee- und Rasterpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

(3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 2 m in jede Richtung variieren.

(4) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang von Straßen und im Parkplatzbereich:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 25 – 30 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den nicht überbauten Flächen der Grundstücke und in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:

Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

(5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

(6) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

(7) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt 1.8 (4) (Teil C – textliche Festsetzungen) zu entnehmen.

(8) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Öffentliche Grünflächen

(9) Je angefangener 400 m² öffentlicher Grünfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C – Textliche Hinweise Punkt 7) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen

(10) Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C – Textliche Hinweise Punkt 7) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

(11) In den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Einzelbaumpflanzungen und mit Gehölzpflanzungen sind zu begrünen. Die verbleibende Fläche ist durch standortgerechte Ansaat zu begrünen.

(12) Innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 7 ist eine Mindeststückzahl an standortgerechten Laubbäumen (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C – Textliche Hinweise Punkt 7) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

Industriegebiet	Mindeststückzahl zu pflanzender Einzellaubbäume
GI 1	34
GI 2	140
GI 3	45
GI 4	50
GI 5	55
GI 6	70
GI 7	35

(13) Ebenerdige Stellplätze sind durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in einem mindestens 3m breiten Bepflanzungsstreifen einzugrünen.

(14) Im GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig.

(15) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Es liegt ein Ausgleichsbedarf von 1.021.238 Wertpunkten vor. Der Ausgleichsbedarf wird auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

(2) Artenschutz – Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5, S. 3 BNatschG)

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

CEF1: Anbringen von insgesamt 300 Fledermaus- und Nistkästen

CEF2: Aufwertung von Lebensräumen für Fledermäuse auf 12,95 ha Fläche

CEF3: Aufwertung und Neuschaffung von Lebensräumen und Habitatstrukturen für Amphibien und Reptilien unter besonderer Berücksichtigung der Kreuzotter auf 12,23 ha Fläche

(3) Zur Reduktion des Salzeintrags in die angrenzenden Oberflächengewässer sind insbesondere bei Schnee-, Reif- oder Eisglätte, geeignete umweltfreundliche Stoffe z.B. Sand, Splitt einzusetzen. Die Benutzung von Streusalz wird auf die Beseitigung von Eis bei Eisregen oder Blitzeisbildung beschränkt, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig ist.

1.10 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

(1) Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von Büro abConsultants GmbH in der Fassung vom 26.11.2022 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Innerhalb der Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
GI 1	65	44
GI 2	65	45
GI 3	65	45
GI 4	65	45

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

(3) Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente

L_{EK,ZUS,k}:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)					L _{EK,ZUS,k} Tag in dB	L _{EK,ZUS,k} Nacht in dB
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	739751,72	5528545,67				
A	739715,04	5528588,66	739940,36	5528761,87	0	0
B	739940,36	5528761,87	739649,85	5528249,57	0	11
C	739649,85	5528249,57	739715,04	5528588,66	0	14

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert

HW: Hochwert

Zählrichtung im Uhrzeigersinn

(4) Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

(5) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung

2.1 Bauliche Gestaltung

Dachformen und Dachneigungen

(1) Im GI 1 und GI 3 bis GI 6 sind als Dachformen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen 0 – 5 Grad (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.

(2) Im GI 2 sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Zelt-dächer und Flachdächer zulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung

(3) Entspiegelte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig. Die Anlagen sind in mind. 1,0 m Abstand zu den Dachkanten unterzubringen und dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten.

(4) Alle Flachdächer sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen.

Fassaden und Dacheindeckung

(5) Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:

- Spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas
- Glänzende Metallflächen
- Grelle Farbgebung

(6) Fassaden ohne Öffnung (Fenster, Türen, Tore) und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 50 m² sind zu einem Anteil von mindestens 20% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Holzfassaden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Innerhalb der Industriegebiete ist die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude nicht zugelassen.

(3) In GI 1 - 4 ist pro Industriegebiet (GI) eine an der Wand angebrachte Werbeanlage bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m und einer maximalen Höhe von 4,0 m zulässig.

In GI 5 sind nur an der Ostseite maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m und einer maximalen Höhe von 4,0 m zulässig.

In GI 6 und GI 7 sind keine Werbeanlagen zulässig.

(4) Pro Industriegebiet (GI) ist eine freistehende Werbeanlage zulässig und diese dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 1,2 m nicht überschreiten.

(5) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.

(6) An Zäunen, Hecken und über den Dachkanten angebrachte Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

2.3 Einfriedung

(1) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 10,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig. Genaue Angaben können erst nach Vorliegen der Straßen- und Entwässerungsplanungen konkretisiert werden.

Textliche Hinweise

1. Denkmalpflege als Hinweis

(1) Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und Bodeneingriffe nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig sind.

2. Auftreten von Altlastenverdacht

(1) Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Tirschenreuth (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden mitzuteilen.

3. Oberboden als Hinweis

(1) Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

4. Brandschutz als Hinweis

(1) Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Immissionsschutz als Hinweis

(1) Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet ohne Emissionskontingente, das entsprechend 5.2.3 der Norm DIN 18005-1:2002 als Industriegebiet ohne Emissionsbegrenzung zu qualifizieren ist. Damit können bei typisierender Betrachtung die nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten verwirklicht werden. Dabei beruft sich die Stadt Tirschenreuth auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29 Juni 2021.

(2) Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

(3) Für die nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

(4) Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der **Stadtverwaltung Tirschenreuth**, Maximilianplatz 35, 95643 Tirschenreuth an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

(5) Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2289_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

6. Ver- und Entsorgung als Hinweis

Werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt

7. Pflanzlisten als Hinweis

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

(1) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume empfohlen:

Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Alnus incana	(Grau-Erle)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Pinus sylvestris	(Gewöhnliche Kiefer)
Populus nigra	(Schwarz-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher

Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spec. (Wildrosen in Arten)
Salix spec. (Weiden in Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(2) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den Parkplatzbereichen und in den nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden folgende Bäume empfohlen:

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn) als Art und in Sorten
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) als Art und in Sorten
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
Juglans regia (Walnuss)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer)
Prunus avium (Vogel-Kirsche) als Art und in Sorten
Tilia cordata (Winter-Linde) als Art und in Sorten

Sträucher

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Rosa spec. (Wildrosen in Arten)

Salix spec.	(Weiden in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

8. Artenschutz

(1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die in der Anlage „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (NRT, 2023) aufgeführten Maßnahmen zu beachten und durchzuführen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- 1V: Begrenzung der Zeiten für Baumfällung, Gehölzschnitt
- 2V: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen
- 3V: Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers in der Bauphase
- 4V: Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers nach Fertigstellung
- 5V: Verhinderung baubedingter Tötungen von Fledermäusen bei Fällungsarbeiten
- 6V: Verhinderung baubedingter Tötungen von Amphibien und Reptilien bei der Baufeldräumung
- 7V: Vermeidung möglicher Lockeffekte auf Reptilien und Amphibien in Baustellenbereiche
- 8V: Vermeidung betriebsbedingter Tötungen von Amphibien und Reptilien
- 9V: Minimierung der Störwirkungen durch Licht in der Bauphase
- 10V: Minimierung der Störwirkungen durch Licht in der Betriebsphase
- 11V: Erhalt oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit von Leitstrukturen und Querungsmöglichkeiten
- 12V: Minimierung der Störwirkungen durch optische Reize und Lärm
- 13V: Umhängen vorhandener Fledermauskästen
- 14V: Reduzierung der Flächenbeanspruchung in Feuchtlebensräumen

9. Sichtfelder / Sichtdreiecke

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäune, keine neuen Hochbauten errichtet werden.

(2) Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

(3) Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.