

9. Das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 10 cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Gräser-, Kräutermischung angesät werden. Alternativ zulässig ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Hersteller der Dachbegrünung).

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Erschließungsflächen und Terrassen.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume entsprechend Planeintrag im Lageplan. Innerhalb der Pflanzgebote sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für Büroräume und Wohnungen sind im gesamten Geltungsbereich bei der Bebauung bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Diese müssen so beschaffen sein, dass der Beurteilungspegel von 40 dB (A) tagsüber in den Aufenthaltsräumen und 35 dB (A) nachts in den Wohnräumen und von 45 dB (A) in den gewerblich genutzten Räumen eingehalten werden kann. Hierbei wird auf die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ verwiesen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1)1 LBO)

Für die Hauptbaukörper zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

Dachaufbauten und Quergiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,5 m Abstand halten. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Die Dachdeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen.

Darüberhinaus zulässig sind Flachdächer für untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen. Sie sind zu begrünen (vgl. Ziffer B 1 9).

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und sonstigen Wegeflächen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.
Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) auszuführen.
Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die in Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

C Hinweise

1. Aufgehobene Vorschriften

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

2. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhanden baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

3. Bodenfunde

Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

4. Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.