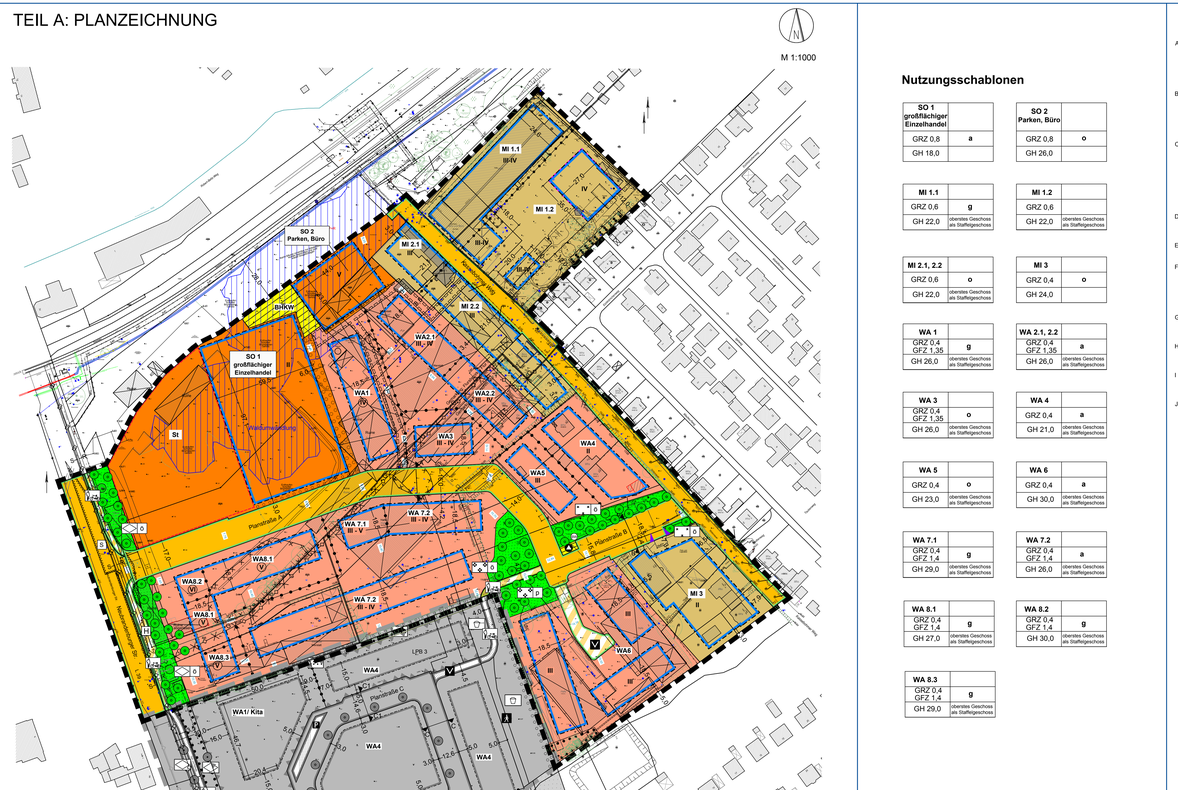
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.12.W.188 "EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE" - TEILBEREICH 2

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Nutzungsschablonen

SO 2 Parken, Büro	
GRZ 0,8	o
GH 26,0	

SO 1 großflächiger Einzelhandel	
GRZ 0,8	a
GH 18,0	

MI 1.1	
GRZ 0,6	g
GH 22,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

MI 1.2	
GRZ 0,6	
GH 26,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

MI 2.1, 2.2	
GRZ 0,6	o
GH 22,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

MI 3	
GRZ 0,4	o
GH 24,0	

WA 1	
GRZ 0,4	g
GH 26,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 2.1, 2.2	
GRZ 0,4	a
GFZ 1,35	
GH 26,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 3	
GRZ 0,4	
GFZ 1,35	o
GH 26,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 4	
GRZ 0,4	a
GH 21,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 5	
GRZ 0,4	o
GH 23,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 6	
GRZ 0,4	a
GH 30,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 7.1	
GRZ 0,4	
GFZ 1,4	g
GH 29,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 7.2	
GRZ 0,4	
GFZ 1,4	a
GH 26,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 8.1	
GRZ 0,4	
GFZ 1,4	g
GH 27,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 8.2	
GRZ 0,4	
GFZ 1,4	g
GH 30,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

WA 8.3	
GRZ 0,4	
GFZ 1,4	g
GH 29,0	oberstes Geschoss als Staffelgeschoss

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 2 -, gelegen in Brinckmansdorf, begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohmer Weg, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße" - Teilbereich 1 - und im Westen durch die Neubrandenburger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu erlassen:

HINWEISE

A Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 15 KrWG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG-M-V wird hingewiesen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß 17 Abs. 1 LBodSchG-M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

B Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unerwartet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf eines Werktages der Besichtigung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

C Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsonden- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

D Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001. Ferner ist der Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Für erforderliche Baumfällungen sind Fällanträge beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen.

E Bei Baumneupflanzungen sind die Vorgaben des Merkblatts „Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock" einzuhalten.

F Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) von zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und daran angrenzend zu vermeiden, sind jegliche baul- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Bauskelleneinrichtung vorzusehen.

G Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017.

H Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder bis 6 Jahre vom 07.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

I Der § 3 Abs. 1 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 17.10.2001 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzuwenden. Entsprechende gestalterische Maßnahmen werden unter Punkt 7 festgesetzt.

J Bei den Einarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 11 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8.1 und WA 8.3 sind im 1. und 2. Vollgeschoss und im WA 8.2 auch in den übrigen Geschossen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 3300 m² - davon maximal 1000 m² für Lebensmitteldiscounter und 2300 m² für Vollversorger - sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen), zulässig.

2.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parken, Büro" sind ein Parkhaus und Büroflächen zulässig.

2.3 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 2.1 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen zulässig. Im Mischgebiet MI 1.1 und MI 2.1 sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Zusammenhang mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung stehen.

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

2.1 In Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel" (GRZ) durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 In allen Baugebieten darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationsstarkschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind. Für notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge darf die GRZ bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden, wenn diese in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden.

2.3 Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

2.4 Garagenzufahrtsrampen sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschossen nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.5 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Werbeglyone und Fahnenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 23,0 m ü.HN 76 zulässig. Die Schornsteinhöhe des BHKW darf maximal 35,0 m ü. HN 76 betragen.

2.6 Die festgesetzten maximalen, absoluten Gebäudehöhen (GH) über HN 76 entsprechen den Firsthöhen. (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

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

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudefassadenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 In den Baugebieten SO 1 „Großflächiger Einzelhandel" gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 4, WA 6 sowie WA 7.1 und 7.2 gilt eine abweichende Bauweise. Hier darf eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden.

3.4 Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

4.1 Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock (s. Hinweis F) ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² 1 Stellplatz je Wohnung herzustellen.

4.2 Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten. Mit Ausnahme der WA 4 und MI 2 unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.3 Tiefgaragen dürfen, außer im WA 6, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht für die zugehörigen Zufahrten.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Straucherwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,0 m.

6. Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Das innerhalb der Baugebiete und auf der Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Stauanlagen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Stellplätze und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie festgesetzte Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind mit Rasengittersteinen herzustellen.

7.2 Die innerhalb der Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. In den Planstraßen A und B sind mindestens 10 Baumanpflanzungen zu realisieren. Es sind Bäume der Pflanzliste 1 in der vorgegebenen Qualität zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Für Straßenbäume ist ein Anfahrschutz (Baumbügel) vorzusehen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der Pflanzstreifen muss mindestens eine Breite von 2,5 m unversiegelten Boden aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen und eine Mindestbreite von 0,8 m besitzen.

7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischen PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Baum der Arten und Qualität aus Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im SO 1 sind mindestens 3 unterschiedliche Baumarten der Pflanzliste1 zu verwenden. Es sind die unter Festsetzung 7.2 genannten Anpflanzbedingungen zu schaffen und Schutzmaßnahmen vorzusehen.

7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes 1 ist eine mindestens einreihige Hecke aus den Arten und der Qualität der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand muss 1,0 m bis 1,20 m betragen.

7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün" sind die Freiflächen mit RSM Regio Saatgut Frischwiese (Grundmischung) zu begrünen. Die Mahd solite maximal dreimal im Jahr im Juni, August und Oktober durchgeführt werden. Das Mähgut ist anschließend zu berräumen. Für die festgesetzten Baumanpflanzungen sind Baumarten der Pflanzliste 1 in der vorgegebenen Qualität zu verwenden. Es sind zwei Strauchgruppen à fünf Sträucher mit Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist die vorhandene Baumreihe an der Neubrandenburger Straße bzw. die geplante Baumreihe aus dem Teilbereich 1 fortzuführen und durch weitere Baumanpflanzungen zu gestalten. Für die Baumreihe ist die Baumart Winter-Linde in der Mindestqualität StU 18-20 cm und 4xv zu verwenden. Für alle weiteren Baumanpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Freiflächen sind als Rasen zu gestalten. Die südliche Grünfläche darf durch eine max. 1,50 m breite Wegeverbindung zu den angrenzenden privaten Flächen gequert werden.

7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün" sind Großbäume mit Baumarten der Pflanzliste 5 in der genannten Qualität anzupflanzen. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün" sind Bäume der Pflanzliste 1 in der dort genannten Qualität anzupflanzen.
Es sind je Grünfläche zwei Strauchgruppen à fünf Sträucher mit Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind durch die Einsaat von Gebrauchsrasen mit hohem Kräuteranteil (Typ RSM 2.4) zu gestalten. Die Rasenflächen sind extensiv zu pflegen: Die Mahd solite maximal dreimal im Jahr im Juni, August und Oktober durchgeführt werden. Das Mähgut ist anschließend zu berräumen. Bei den Strauchpflanzungen sind Schnittmaßnahmen nur auf das notwendigste Maß zu beschränken. Eine Düngung der Grünfläche ist zu unterlassen. Die Bäume sind zu wässern und mit einem Dreibock oder durch Unterflurverankerung zu sichern.

7.8 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im MI 1 ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine einreihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste 2 anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander muss 1,0 bis 1,2 m betragen. An der südöstlichen Grenze ist die dargestellte Anpflanzfläche mindestens zu 50 % mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu gestalten. Sträucher in Strauchgruppen sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen.
Vorhandene Gehölze sind jeweils einzubeziehen. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind heimische Laubbäume in der Mindestqualität StU 16-18 cm, 3xv, zu pflanzen. Die Freiflächen sind mit Rasen zu begrünen.

7.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Bäume in folgender Anzahl zu pflanzen: im WA 1, 2 und 3 sind insgesamt 9 Bäume, im WA 5 sind 3 Bäume, im WA 6 sind 18 Bäume, im WA 7 im WA 8 sind jeweils 11 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Gruppenpflanzungen sind zulässig, dabei ist zwischen den Bäumen ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Die verbleibenden unversiegelten Flächen sind zu mindestens 10 % mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu gestalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit 3 bis 5 Pflanzen oder als Hecken zu pflanzen. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind mit einreihigen Hecken einzugrünen, sofern mindestens ein 0,8 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung steht. Der Pflanzabstand der einzelnen Gehölze untereinander muss 1,0 m bis 1,20 m betragen. Die verbleibenden nicht überbauten Flächen sind mit Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) zu begrünen.

7.10 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und vollflächig zu begrünen. Es sind zu mindestens 20 % Zwergsträucher der Pflanzliste 4 anzupflanzen, die in Gruppen aus 3 bis 5 Pflanzen oder Hecken anzulegen sind. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen zu begrünen.

7.11 Die Flachdächer im SO 2 sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung soll durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischung hergestellt werden. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten sind auf die 50 % - Quote nicht anzurechnen.

7.12 Die Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 sind mindestens auf den zu den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 zugewandten und den nördlichen Seiten mit standortgerechten, rankenden oder schlingenden Pflanzen oder sonstiger Fassadenbegrünung zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Fensterlose Wandbereiche sind ab einer Größe von 50 m² zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Pro Pflanze ist geeigneter Boden bzw. geeignetes Substrat herzustellen. Die Pflanzscheibe hat mindestens 0,5 m² und der durchwurzelbare Raum mindestens 1,0 m² zu betragen. Vorschläge zu geeigneten Pflanzenarten können der Pflanzliste 3 entnommen werden.

7.13 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Grenze des WA 7.2 ist mit Rasen zu begrünen.

7.14 Für alle in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass die Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei Ein- und Ausfahrten ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumstandorten einzuhalten. Bei allen Baumneupflanzungen ist zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

7.15 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.16 Für die Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 3 Jahre, Strauchpflanzungen 5 Jahre, Rasenflächen 3 Jahre und Fassaden- sowie Dachbegrünung 2 Jahre.

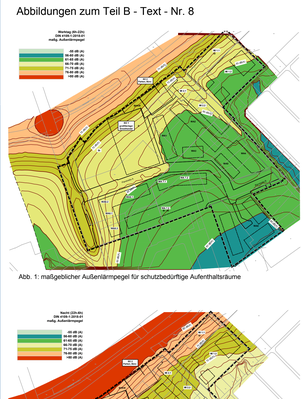


Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

7.17 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1:
Straßenbäume sind in der Mindestqualität StU 18-20, 4xv und alle weiteren Bäume sind in der Mindestqualität StU 16-18 cm, 3xv anzupflanzen:

Feldahorn 'Elsrijk'	(Acer campestre 'Elsrijk')
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Kleinkronige Winter-Linde	(Tilia cordata 'Rancho')
Säulen-Eiche	(Quercus robur 'Fastigiata Aurea')
Schmalkronige Stadt-Ulme	(Ulmus Hybride 'Regal')
Schnee-Felsenbirne	(Amelanchier arborea)
Staderle	(Alnus x spaethii)
Zierapfel	(Malus Hybriden 'Red Sentinel', 'Evereste', 'Street Parade')

Pflanzliste 2:
Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität 3 125-150 cm zu verwenden:

Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhnliche Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier larmarckii)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Zwergpfeifer Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Pflanzliste 3:
Pflanzen zur Fassadenbegrünung, 80-120cm, 2-3 Liter Container:
Selbstklimmende Pflanzen (selbstheftend an Fassaden):

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

Schling- und Rankpflanzen (Kletterhilfe erforderlich):

Schlingknöterich	(Polygonum aubertii)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Efeuwein	(Parthenocissus tricuspidata)
Waldrebe	(Clematis div.)

Pflanzliste 4:
Zwergsträucher zur Begrünung von Tiefgaragendächern, 25-30 cm, 2xv im Container:
ab 15-20 cm Wurzelballenhöhe, Wuchshöhe 20 bis 100 cm:

Buchsblattähnliche Berberitze	(Berberis buxifolia 'Nana')
Kanadischer Hartriegel	(Cornus canadensis)
Gewöhnliche Mahonie, Sorte	(Mahonia aquifolium 'Apollo')
Schattengrün	(Pachysandra terminalis)
Kriechweide	(Salix repens argentea)

ab 25-30 cm Wurzelballenhöhe, Wuchshöhe 80 bis 200 cm:

Gewöhnliche Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Zwerg-Birke	(Betula nana)
Japanische Scheinquitte	(Chaenomemeles japonica 'Cido')
Strauch-Efeu	(Hedera helix 'Arborescence')
Großblumiger Johannisstrauch	(Hypericum 'Hidcote')
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 8.1 bis WA 8.3 ist bei allen Wohnungen jeweils mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, beim WA 1 die Nordostseite und bei den WA 8.1 bis WA 8.3 die Südost- bzw. Nordostseite. Diese Räume sind für den regelmäßigen Nachtschlaf (Schlafräume) bestimmt. In den Baugebieten WA 1 sowie WA 8.2 und WA 8.3 können Schlafräume ausnahmsweise an einer lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, wenn die Orientierung zur lärmabgewandten Seite nach der Raumanordnung und -aufteilung nicht möglich ist.

8.2 In den Baugebieten WA 8.1 und WA 8.2 sind die Außenöffnungen, Fenster und Türen, der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Nordwesten ausgerichtet sind, nicht zu öffnend auszuführen oder mit baulich geschlossenen Außenwohnbereichen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden mit einem Abstand zum Fenster des schutzbedürftigen Raumes größer als 0,5 m, auszustatten.
In den Baugebieten WA 8.2 und WA 8.3 sind die Außenöffnungen, Fenster und Türen, der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Südwesten ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten.
Unabhängig von Satz 1 und 2 sind baulich verbundene Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Im Baugebiet WA 1 sind die Fenster der schutzbedürftigen Räume einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m², welche nach Nordwesten ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Außerdem sind die Außenöffnungen der Schlafräume, welche an der Südwest- oder der Südostseite angeordnet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten.

8.3 Im Baugebiet WA 7.1 sind die Fenster von Schlafräumen, welche nach Norden oder Westen ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Dieses gilt auch für den unmittelbar an der Planstraße A gelegenen Teil des WA7.2 für Fenster von Schlafräumen, welche an der Nordseite oder der Westseite angeordnet sind. Außerdem sind im Baugebiet WA 7.1 baulich verbundene Außenwohnbereiche, welche nach Norden ausgerichtet sind, baulich schließbar auszuführen.

8.4 Im Baugebiet WA 2.1 sind die Fenster von Schlafräumen, welche nach Nordosten oder Nordwesten oder Südwesten ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Dieses gilt auch im WA 2.2 für Fenster von Schlafräumen, welche nach Nordosten ausgerichtet sind.

8.5 In den Baugebieten MI 1.2 und MI 2.2 sind die Fenster von Schlafräumen, welche nach Nordosten oder Nordwesten ausgerichtet sind, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten.

8.6 Im Sondergebiet SO1 „großflächiger Einzelhandel" sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_EK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche TF	$L_{EK,Tag}$ [dB(A) / m²]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A) / m²]
TF Kundenparkplatz	57	42
TF überbaubare Grundstücksfläche	52	42

Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu prüfen.
Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der vorhabenbezogene Beurteilungspegel L_r am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB(A) kleiner ist als der maßgebliche Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05.

8.7 Bei den im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen sind die innenseitigen Wände und Decken der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad D_{α} von 6 bis 11 dB).

8.8 Im Sondergebiet SO2 „Parken, Büro" sind die Fassaden der Parkpalette so auszuführen, dass an der Südseite und der südlichen Hälfte der Ostseite das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 25 dB und an der Nord- und der Westseite sowie der nördlichen Hälfte der Ostseite das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 15 dB eingehalten wird. Die oberste Parkebene ist zu überdachen.

8.9 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen