

B-Plan Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“**Gebiet östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße****Teil B – Text****Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nach § 6 Absatz 2 Nummern 3, 6, 7 und 8 der BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO unzulässig.
- 1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der erforderliche Stellplatznachweis auf den dafür festgesetzten Flächen erfolgt.
- 1.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.5. Die nach § 13 a BauNVO genannten Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO sowie Feuerwehraufstellflächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO sowie Feuerwehraufstellflächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- 2.3. Im Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet kann im Falle einer Realteilung der Grundstücke für Einzelgrundstücke ausnahmsweise von der im Plan festgesetzten GRZ gem. §§ 17 und 19 BauNVO abgewichen werden, wenn – bezogen auf das jeweilige Baugebiet – die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann gemäß § 23 Absatz 3 S. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 5,00 m zugelassen werden, wenn sie dabei die zulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten, die öffentliche Straßenverkehrs- oder private Grünfläche sowie Leitungsrechte nicht überbauen, einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Kronentraufbereichen der zum Erhalt festgesetzten oder in das Plangebiet hereinragenden Bäume einhalten und die textliche Festsetzung Nr. 11.4 gewahrt bleibt.

- 3.2. In der mit (A) bezeichneten Fläche des Plangebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für eine Erschließung durch Fluchttreppen zugelassen werden, wenn diese aus brandschutzrechtlichen Gründen erforderlich sind.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

- 4.1. An der mit (B) bezeichneten Linie dürfen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschritten werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die Belange des Brandschutzes gewährleistet sind.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1. Nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen, wie Garten- oder Geräteschuppen, gemäß § 14 BauNVO sind nur bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 10,00 m³ zulässig. Wärmepumpen auf Dächern sind hiervon ausgenommen. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlagen wie Kinderspielflächen (inkl. Ausstattung), Müllstandorte, (überdachte oder eingehauste) Fahrradabstellanlagen sowie Geräteschuppen sind hiervon ebenfalls ausgenommen.
- 5.2. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, unzulässig. Außenmobiliar ist hiervon ausgenommen. Ausnahmsweise können Geräteschuppen bis zu einem Bruttorauminhalt von maximal 10,00 m³ zugelassen werden, wenn sie der gemeinschaftlichen Nutzung dienen, untergeordnet in Erscheinung treten und die Freiraumfunktion der Fläche gewahrt bleibt.

6. Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für notwendige technische oder sonstige notwendige Aufbauten zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten sowie einen Abstand von mindestens 1,50 m zur äußeren Dachkante einhalten. Für Wärmepumpen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 2,50 m zur äußeren Dachkante einhalten und ihre jeweilige Abmessung 2,50 m Breite und 6,00 m Länge nicht überschreitet. Je Hauptgebäude ist nur eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Wärmepumpen zulässig. Sämtliche Dachaufbauten dürfen eine anteilige Überbauung der Dachfläche von 60 % nicht überschreiten.

7. Wegerechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1. Die Befahrung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist ausnahmsweise durch Handwerker, Pflegedienste und Umzugswagen zulässig, wenn dies für die Erledigung der Tätigkeit erforderlich ist und ein angrenzender Stellplatz zur Abstellung des Fahrzeugs genutzt wird.
- 7.2. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bis zu 2,00 m können zugelassen werden, wenn sie die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie anderweitige Leitungsrechte nicht überbauen und einen Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder in das Plangebiet hereinragenden Bäume einhalten.

8. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.1. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und der Flächen für Tiefgaragen von bis zu 0,50 m durch die unterirdischen Stellplätze zugelassen werden, soweit ein Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich, der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen eingehalten wird und die öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen sowie Leitungsrechte nicht über- bzw. unterbaut werden.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind das Relief und der Boden zu erhalten. Begrünte Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie Fuß- und Radwege sind zulässig.
- 9.2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Gehölz- und extensive Wiesenfläche naturnah zu entwickeln. Die vorhandenen Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind dauerhaft als geschlossene Gehölzpflanzungen zu erhalten.
- 9.3. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist vorrangig als naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Die ergänzende Entwicklung einer Hecke ist zulässig.
- 9.4. Innerhalb der privaten Grünfläche sind ausschließlich begrünte Retentionsmulden zulässig. Kellerschächte, Be- und Entlüftungsschächte der Tiefgarage und befestigte Aufstell- und Bewegungsflächen für Fluchtleitern sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch oder brandschutzrechtlich erforderlich sind und sich diese Anlagen auf das technisch und brandschutzrechtlich erforderliche Mindestmaß beschränken. Befestigte Flächen sind wasser-durchlässig herzustellen, soweit technische Anforderungen nicht entgegenstehen.

10. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- 10.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 10.2. Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.
- 10.3. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetations-verfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 10.4. Flächenhafte Stein-, Schotter- und Kiesbeete sowie Kiesaufschüttung sind nicht zulässig.

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

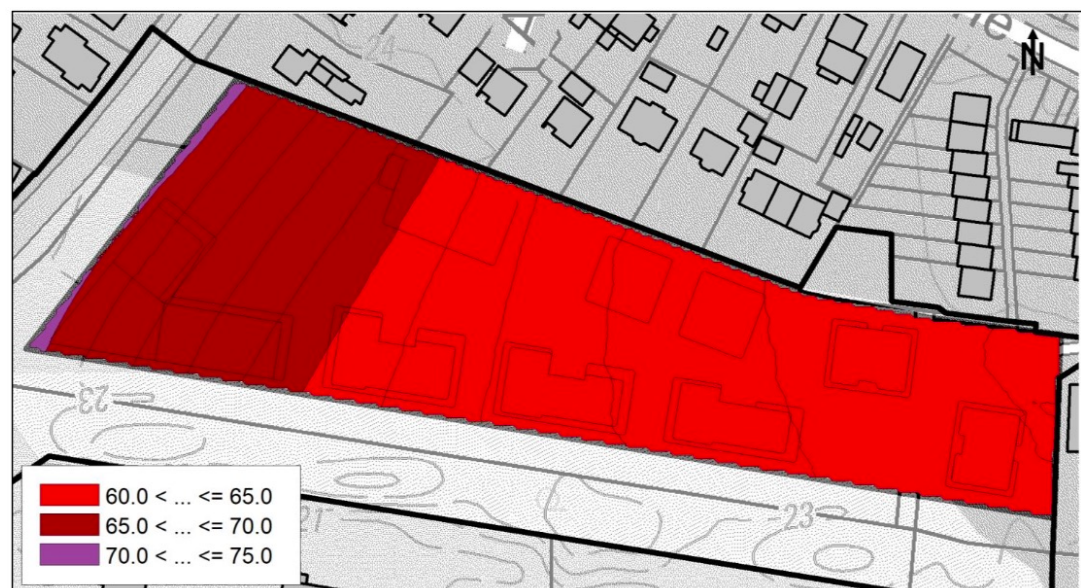
- 11.1. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten (Nordseite) anzuordnen. Andernfalls sind an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts betroffenen Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn geschlossene Laubengänge oder Loggien mit einer Mindestdtiefe von jeweils 1 m vorgelagert werden. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- 11.2. Von der Festsetzung 11.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den Gebäudefassaden die nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts einhalten.
- 11.3. Zum Schutz der Wohnnutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
- 11.4. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

- 11.5. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind im gesamten Plangeltungsbereich in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mithilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs im Mischgebiet der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und im Allgemeinen Wohngebiet der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 11.6. Von den vorgenannten Festsetzungen (Nr. 11.3 bis 11.5) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 11.7. Für die textlichen Festsetzungen Nr. 11.3 bis 11.6 gelten die nachfolgenden maßgeblichen Außenlärmpegel

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (ohne Maßstab):



Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume mit Nachnutzung (ohne Maßstab):



12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 12.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze, sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gem. Pflanzliste, vorzunehmen. (vgl. Anlage zur Begründung)

Ausnahmsweise kann die Pflanzung an einem alternativen Standort erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass der bisherige Standort bspw. aufgrund eines Leitungsstandortes, erforderlicher baulicher Anlagen wie erforderlicher Stellplätze oder einer sonstigen nachweislich erforderlichen baulichen Anlage nicht genutzt werden kann.

- 12.2. Ausnahmsweise können die festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume örtlich um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.
- 12.3. Innerhalb von befestigten Flächen sind für Baumpflanzungen Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 12.4. Innerhalb der Baumscheiben sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen, die das Überfahren mit dem Kfz verhindern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 12.5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in voller Breite und unter Verwendung von ausschließlich landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft als geschlossene Gehölzpflanzungen zu erhalten. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 12.6. Für Heckenpflanzungen sind mindestens 1,00 m breite offene Vegetationsflächen vorzusehen.
- 12.7. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Minstdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m² je Baum vorzusehen.
- 12.8. Herausragende Teile von Tiefgaragen, einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe, sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen. Zudem ist die Tiefgaragenausfahrt mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 12.9. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in diesem Sinne nicht als technische Aufbauten zu betrachten. Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,05 m zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Fassaden von Nebenanlagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 12.10. Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter, Paketstationen sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe dreiseitig einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (vgl. Anlage zur Begründung). Ausgenommen hiervon sind Müllsammelbehälter, die vornehmlich unterirdisch errichtet werden, wie bspw. sogenannte Unterflurcontainer.

12.11. Entlang der Südgrenze (Fläche mit Anpflanzgebot) der privaten Grünfläche ist eine Hecke aus sommergrünen Laubgehölzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf nicht höher als 1,20 m werden und es darf ein Drahtzaun integriert sein.

12.12. Im Mischgebiet sind mindestens 3 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 15 mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standörtlich festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25 b BauGB)

13.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze, sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gem. Pflanzliste, vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung). Der festgesetzte Standort kann bis zu 2,00 m verschoben werden. Ausnahmsweise kann die Pflanzung an einem alternativen Standort erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass der bisherige Standort bspw. aufgrund eines Leitungsstandortes, erforderlicher baulicher Anlagen wie erforderlicher Stellplätze oder einer sonstigen nachweislich erforderlichen baulichen Anlage nicht genutzt werden kann.

13.2. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind temporäre und dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise kann der Schutzbereich für erforderliche temporäre Abgrabungen, Feuerwehrezufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Wege unterschritten werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist und wenn die in diesem Rahmen durchzuführenden Maßnahmen durchweg unter dauerhafter baumgutachterlicher Begleitung erfolgen.

13.3. Ausnahmsweise darf bei Abrissarbeiten eine Unterschreitung eines Abstands von 1,50 m zum Kronentraufbereich der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Baumstandorte erfolgen, wenn die in diesem Rahmen durchzuführenden Maßnahmen durchweg unter dauerhafter baumgutachterlicher Begleitung erfolgen.

13.4. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege-, Unterhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.

13.5. Innerhalb der mit „Wall“ gekennzeichneten Fläche sind Abgrabungen, Unterbrechungen sowie bauliche oder sonstige Veränderungen unzulässig, soweit sie den Erhalt der festgesetzten Bepflanzung beeinträchtigen oder gefährden können. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege-, Unterhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.

13.6. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

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

14.1. Den Eingriffen im Plangebiet wird für den erforderlichen, flächigen Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen sowie als multifunktionaler Ausgleich für den Artenschutz folgende Ökokontofläche zugeordnet: Ökokonto Hasloh: Gemarkung Hasloh, Flur 04, Flurstück 1, anteilig: Extensivgrünland auf Kartoffelacker; Biotopentwicklung für Breitflügel-

fledermäuse, Fasane, Wachtelkönig und Reptilien; Inanspruchnahme von 10.093 Ökotonpunkten

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2024)

- 15.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur als Hecke aus sommergrünen Laubgehölzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf nicht höher als 1,20 m werden und es darf ein Drahtzaun integriert sein.
- 15.2. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung, als Flachwerbeanlage, an der Hausfassade zulässig.
- 15.3. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 15.4. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Nähe zum Flughafen Hamburg teilweise innerhalb der nachrichtlich übernommenen Lärmschutzzone 2.

Hinweise

1. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind grundsätzlich von Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Zulässige Ausnahmen richten sich nach der textlichen Festsetzung Nr. 13.2. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
2. Aus Artenschutzgründen muss folgende Maßnahme berücksichtigt werden (Vermeidungsmaßnahme AV-1, Bauzeitenregelung Brutvögel): Das Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 BNatSchG).
3. Aus Artenschutzgründen muss folgende Maßnahme berücksichtigt werden (Vermeidungsmaßnahme AV-2, Bauzeitenregelung Fledermäuse): Alle Eingriffe in Gebäude erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres, sofern nicht durch Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere in Gebäuden vorkommen.

Baumfällungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Laubbäume und Gehölze mit Stammdurchmesser > 20 cm ohne Höhlen (Tagesquartierpotenzial) ist eine Fällung ohne weitere Maßnahmen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres) möglich.

4. Aus Artenschutzgründen muss folgende Maßnahme berücksichtigt werden (Vermeidungsmaßnahme AV-3, Beleuchtungskonzept): Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Bei der Auswahl der Leuchtmittel sind LED mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K, bestenfalls bis zu 2.400 K einzusetzen. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben.

Die Anstrahlung darf nur von oben nach unten erfolgen und darf lediglich das zu beleuchtende Objekt treffen. Eine Abstrahlung in seitlich angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern.

„An der Ohechaussee“ - Gebiet östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

5. Aus Artenschutzgründen muss folgende Maßnahme berücksichtigt werden (Vermeidungsmaßnahme Av-4, Absammeln Raupen Nachtkerzenschwärmer): Vor Baubeginn zweimaliges Absuchen der Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers im Zeitraum von Mitte Juni bis Anfang Juli auf Raupen, ggf. Absammeln und Umsiedeln der Tiere.

Erst danach ist es möglich, mit der Baufeldfreimachung zu beginnen. Diese muss bis zur nächsten Flugzeit des Nachtkerzenschwärmers abgeschlossen sein.

6. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind, sowie diese Flächen nicht für andere zulässige Anlagen erforderlich sind, flächenhaft als bewachsene Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.