

| <b>Entwurf, Teil B- Textfestsetzungen</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.</b>                                                     | <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.1.                                                          | In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den straßenseitigen, westlichen Erdgeschosszonen Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a Abs. (4) Nr. 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.2.                                                          | In dem Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.</b>                                                     | <b>Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 5 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1.                                                          | In der Gemeinbedarfsfläche sind Polizei und öffentliche Verwaltung zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.</b>                                                     | <b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.1.                                                          | Für bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen neu anzupflanzende Bäume (vgl. Anlage zur Begründung) sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m <sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig |
| 3.2.                                                          | 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 Mindestdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m <sup>2</sup> je Baum vorzusehen.                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.3.                                                          | Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen. (vgl. Anlage zur Begründung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.4.                                                          | Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen. (vgl. Anlage zur Begründung)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.5.                                                          | 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.                                                                                                                                                                                                       |
| 3.6.                                                          | 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.                                        |

Hier: **Entwurf Teil B - Textfestsetzungen**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.      | Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume in Ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste möglichst an derselben Stelle vorzunehmen. (vgl. Anlage zur Begründung). Sollte aus städtebaulichen oder verkehrlichen Gründen eine Anpflanzung an derselben Stelle nicht möglich sein, ist ein anderer Pflanzort zulässig, sofern die Anzahl der Baumstandorte nicht reduziert wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2.      | 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 Feuerwehruzufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise kann der Schutzbereich für erforderliche temporäre Abgrabungen, Feuerwehruzufahrten, 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. |
| 4.3.      | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>5.</b> | <b>Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.1.      | Unbelastetes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer fehlenden ausreichenden Versickerungsfähigkeit von dieser Festsetzung eine Befreiung erteilt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.2.      | Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.3.      | Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### **Hinweise:**

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

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1 Fledermäuse:** In der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 1.3. und dem 1.12. aber auch im Winter vom 1.12. bis 28./29.2.

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr. B 26/0314 des Stuv am 03.09.2026

**Hier:** Entwurf Teil B - Textfestsetzungen

können in Gebäuden vereinzelte Tiere vorkommen, größere Quartiere werden durch Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen. Die Tiere in Quartieren dürfen nicht getötet werden, d.h. es ist bis 5 Tage vor Abriss von Gebäuden oder während der Abrissarbeiten eine Überprüfung für Gebäudestrukturen auf vorkommende Fledermäuse erforderlich.

Bei einem Negativnachweis, d.h. es wird durch einen Fachmann bestätigt, dass keine Tiere vorkommen, ist der Abriss möglich. Wenn Tiere nachgewiesen werden, ist der Abriss nicht möglich, d.h. erst möglich, wenn Tiere Quartiere verlassen haben. Ggf. kann mit einer Ausnahme des LLUR eine Umsiedlung von Tieren durchgeführt werden.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Fledermäuse:** Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich des Vorhabens wird auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten, die Leuchtkörper in geringer Höhe installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert).

Es ist sicher zu stellen, dass der Stadtarm als Flugroute und Nahrungshabitat sowie der Park im Osten (Nahrungshabitat, Quartiere) frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben (im Vergleich zum Ist-Zustand vor Planungsumsetzung ohne Beleuchtung), um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerten.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-3 Bauzeitenregelung Brutvögel:** Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Gebäudeabbriss, Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen Mitte August und Anfang März (Brutzeit), stattfinden. Nach der Baufeldfreimachung müssen weitere Bauarbeiten vor der Brutperiode, also vor dem 1. März beginnen, damit sich die Vögel hinsichtlich ihrer Nistplatzwahl anpassen können. Fällt der Beginn der Bauarbeiten

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-1 Nischen- und Höhlenbrüter:** Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden im Süden (für die Fläche für den Gemeinbedarf) 8 Nistmöglichkeiten für Vögel erforderlich. Diese können in neue Gebäudestrukturen eingebaut oder an Fassaden angebracht werden. Durch mehr Gebäudefronten und Nebenanlagen im Norden (für die Fläche Urbanes Gebiet) wird hier ein Faktor von 1,5 angenommen: Summe an Nistkästen im Norden: 12 Stück. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-2 Gehölzbrüter Gehölzausgleich:** Neuanpflanzung von Hecken und Sträuchern im Rahmen der Neubebauung auf dem Gelände im Umfang 1:1 zum Bestand an Gehölzen. Die Maßnahmen können auch im weiteren Umfeld umgesetzt werden, da hier keine gefährdeten Arten betroffen sind.

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr. B 26/0314 des StüV am 03.09.2026

**Hier:** Entwurf Teil B - Textfestsetzungen