

A FESTSETZUNGEN

1. Bauvorlagen

1.1 Freiflächengestaltungsplan

Für die privaten und öffentlichen Einzelbauvorhaben ist den Antragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind insbesondere ausreichende Angaben zu machen über:

- Nutzungsart der Freiflächen,
- Höhen und Lage von Gebäuden im Gelände,
- Höhen und Ausformung des unbebauten Geländes,
- Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
- Ableitung und/oder Rückhalt von Regen- und Oberflächenwasser,
- Einfriedungen,
- Bepflanzung.

1.2 Nachweis Emissionskontingente

Für Einzelbauvorhaben im Bereich der Emissionsbezugsflächen (siehe Ziffer 3.1) ist den Antragsunterlagen der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente beizufügen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

2. Zusätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen

2.1 Wohngebiete (WA)

2.1.1 Transparente Vorbauten (Wintergärten)

In Wohngebieten können unterhalb der Traufen die festgesetzten Baugrenzen durch transparente Vorbauten (Wintergärten) ausnahmsweise in einer Tiefe bis zu 3,0 m überschritten werden. Dabei dürfen solche Vorbauten mit ihrer

Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziegelwiesen II - Festsetzungen

Grundfläche 35 m² und mit ihrer Trauflänge ein Viertel der Trauflänge des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.2 Mischgebiete (MI)**2.2.1 Unzulässige Nutzungsarten**

In Mischgebieten sind Tankstellen, Einzelhandel mit geschlossen geplanter Bruttogeschossfläche von mehr als 400 m² und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE (e)**2.3.1 Unzulässige Nutzungsarten**

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten generell und Einzelhandel mit geschlossen geplanter Bruttogeschossfläche von mehr als 400 m² unzulässig.

Besonders lärmintensive Betriebe (wie z.B. metallverarbeitende Betriebe, Sägewerke) sind unzulässig. Sonstiger lärmintensiver Betrieb ist nur außerhalb der Nachtzeiten und tagsüber nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

2.3.2 Festsetzungen zu Lagergütern

Außerhalb der Baugrenze sind freilagernde Güter (Container, Holzstapel u.a.) grundsätzlich zulässig; bis zu einer Tiefe von 4,0 m von den Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

2.3.3 Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Diese Wohnungen müssen dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2.4 Gewerbegebiete (GE)**2.4.1 Unzulässige Nutzungsarten**

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Teilblöcken 20 und 21 ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig. In den Teilblöcken 7 und 8 sind Einzelhandelsbetriebe mit geschlossen geplanter Bruttogeschossfläche von mehr als 400 m² unzulässig.

2.4.2 Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Diese Wohnungen müssen dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im westlichsten Baufenster des Blockes 16 sind Schlaf- und Kinderzimmer vorrangig schallabgewandt zu orientieren. Alternativ müssen Schlaf- und Kinderzimmer mindestens eine schallabgewandte Lüftungsmöglichkeit aufweisen.

3.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von

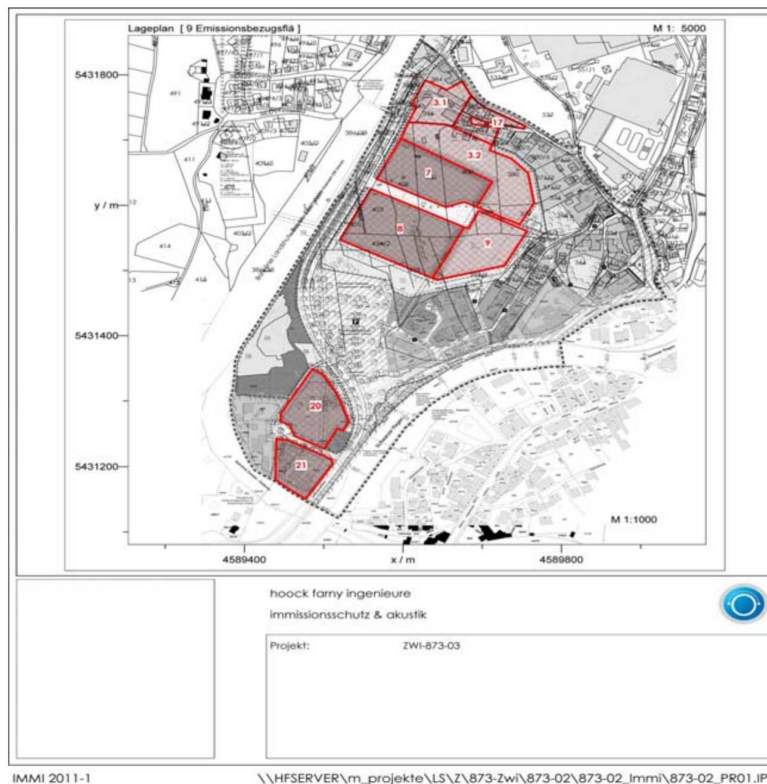
Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziegelwiesen II - Festsetzungen

Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr noch nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Block-Nummer Nr. mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Nr. 3.1: $S_{EK} \sim 3.725 \text{ m}^2$	62	47
Nr. 3.2: $S_{EK} \sim 10.155 \text{ m}^2$	60	45
Nr. 7: $S_{EK} \sim 8.170 \text{ m}^2$	61	46
Nr. 8: $S_{EK} \sim 11.450 \text{ m}^2$	60	45
Nr. 9: $S_{EK} \sim 6.480 \text{ m}^2$	59	44
Nr. 17: $S_{EK} \sim 2.585 \text{ m}^2$	62	47
Nr. 20: $S_{EK} \sim 6.050 \text{ m}^2$	64	49
Nr. 21: $S_{EK} \sim 4.185 \text{ m}^2$	65	50

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche gemäß Planeintrag

Für die Block-Nummern 3.1, 3.2, 7, 8, 9 und 17 gelten an den nachfolgend definierten Immissionsorten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:



Lageplan (unmaßstäblich) mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK}

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ [dB(A) je m ²]	
Immissionsorte	$L_{EK,zus}$
Maßgebliche Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet "Lüssenberg II"	2
Maßgebliche Immissionsorte innerhalb der Block-Nr. 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelwiesen II" (Mischgebiet MI)	4

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mittels Gutachten nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingentl LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $LIK \sim IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit einer Schutzbedürftigkeit, die geringer ist, als diejenige eines Mischgebiets.

Hinweis:

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz -, Poschetsrieder Straße 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

4. Festsetzungen zur Baugestaltung

4.1 Sicherung gegen Hochwasser

- 4.1.1 Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss ist mindestens 50 cm über die Höhe des Wasserspiegels des 100-jährigen Hochwassers zu legen. Die maßgebliche Hochwasserkote ist durch geradlinige Interpolation für den jeweiligen Streckenabschnitt aus den im Plan angegebenen Hochwasserhöhen zu ermitteln. Im Einzelfall kann aus zwingenden städtebaulichen Gründen vom Sicherheitszuschlag von 50 cm abgewichen werden.
- 4.1.2 Kellergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Öffnungen (Fenster / Türen) nach außen sind nur zulässig, sofern sie selbstschließend und wasserdicht ausgebildet werden. Als maßgeblicher Wasserstand für die Bemessung der Auftriebsicherheit ist die jeweilige Hochwasserspiegelhöhe zugrunde zulegen (Ermittlung nach 4.1.1).
- 4.1.3 Tiefgaragen sind gegen Auftrieb und Hochwasser zu sichern und als Wanne auszubilden. Dabei sind die Einfahrtshöhen in Tiefgaragen mindestens 50 cm über dem Wasserspiegel des HW 100 anzulegen.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziegelwiesen II - Festsetzungen

4.1.4 Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sind der Hochwassergefahr anzupassen.

4.2 Definition von Wandhöhen

4.2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem gewachsenen bzw. dem neu hergestellten Gelände und der Außenseite der Dachhaut, gemessen an der aufgehenden Wand.

4.3 Dachform

4.3.1 Für geneigte Dächer sind andere Dachformen als Sattel- Pult- und Shed-Dächer nicht zulässig. Die jeweils einfachsten Dachformen sind zu wählen. In den Blöcken 2, 3 und 17 sind außerdem die für Gewächshäuser üblichen Dachformen und Neigungen zulässig.

4.3.2 Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden und über Anbauten an den Traufseiten zulässig. Ausnahmsweise sind sie über Tankstellenbauten zulässig, wenn sie die Baugrenzen nicht überschreiten.

4.3.3 Dachgauben sind bei einer Dachneigung steiler als 30° und nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Ansichtsfläche darf 2,5 m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand benachbarter Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.

4.3.4 Spiegelnde und metallisch glänzende Materialien für Dachflächen sind unzulässig. Nichtglänzende Metallflächen (Stehfalz) und Ziegeldächer sind zulässig. Für Ziegeldächer sind nur warme und dunkle Farbtöne zulässig.

4.4 Gestaltung der Außenwände

4.4.1 Für die Außenwände der Gebäude sind leuchtende, grelle und reine, sog. Primär- und Sekundärfarben nur bis zu maximal 5 % der jeweiligen gesamten Wandflächen zulässig.

4.4.2 In allen Baugebieten sind die nach der Größe vorherrschenden Wand-anteile entweder aus hellem Putz, nicht spiegelndem Blech oder in Holz auszuführen.

4.5 Müllbehälter

4.5.1 Räume für Müllbehälter sind so in die Haupt- oder Nebenbauten einzufügen, dass sie außerhalb der Ablade- und Transportvorgänge von den öffentlichen und privaten Straßen und Wegen aus nicht einsehbar sind.

4.6 Werbeanlagen

4.6.1 In Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen, in den Gewerbegebieten nur unterhalb der Traufen und in den Mischgebieten nahe oberhalb der Fenster- und Türenstürze des Erdgeschosses zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist für Tankstellen zulässig, für die maximal *eine* quer zur Straßenachse angebrachte Werbetafel die absolute Größe von 1,5 m² (z.B. 0,85m x 1,76m) nicht überschreiten darf.

4.6.2 Schriftzüge dürfen nur einzeilig sein. Ihre Buchstabenhöhe darf im Gewerbegebiet 0,40 m, im Mischgebiet 0,30 m und in den allgemeinen Wohngebieten 0,12 m nicht überschreiten. Schriftzüge und Werbeanlagen aller Art sind auf den Dächern und an Einfriedungen unzulässig. Beiderseits der Planstraßen (1.4), (2), und (3.1) bis (3.3) sind außen aufgeklebte oder innen bis zu einem Abstand von 0,5 m hinter den Glasscheiben angebrachte Werbeanlagen unzulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziegelwiesen II - Festsetzungen

- 4.6.3 Werbeanlagen müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Art der Anbringung einwandfrei gestaltet und werkgerecht durchgebildet sein. Sie dürfen keine auffällige, optische Beunruhigung in das Ortsbild bringen und müssen mit dem gesamtarchitektonischen Aufbau des jeweiligen Gebäudes, insbesondere mit den Teilen, an denen sie angebracht werden, übereinstimmen.
- 4.6.4 Stellschilder auf den öffentlichen Gehwegen sind unzulässig, außer in Gewerbegebieten, wenn Einengungen dadurch nicht verursacht werden.
- 4.6.5 Vorstehende Schaukästen oder Automaten vor den Gebäudefronten sind generell unzulässig. Es sind nur warm-weiße, milde Lichtquellen (Glühfadenlicht) zulässig. Wechsellicht ist generell unzulässig.
- 4.6.6 Im Plangebiet ist generell, auch vor Cafes und bei Freisitzen der Gastronomie, akustische Werbung sowie der Ablauf von (sog. konservierter) Musik über Lautsprecher ausgeschlossen.
- 4.6.7 Lichtwerbung mit jeglicher Blendwirkung ist unzulässig. Lichtwerbung ist in der Lichtstärke der Umgebung anzugleichen.
- 4.6.8 Im Plangebiet gelten die in der "Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbilds vor verunstalteter Außenwerbung in der Stadt Zwiesel" vom 14. 12. 1994 getroffenen Festlegungen über Antragsfordernisse, Ausnahmen und Befreiungen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 Zulässige Führung von Zufahrten

- 5.1.1 An den Planstraßen (3.1 und 3.2) ist je Flurstück eine Zufahrt zulässig.
- 5.1.2 Zufahrten in Kreuzungs- und Einmündungsnähe sind nur im Abstand von 20 m vom jeweils nächstgelegenen Kreuzungspunkt der verlängerten Fahrbahnkanten zulässig.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Empfehlung zur Verkehrsartentrennung

Dem Bauentwurf für die Verkehrsflächen ist das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06, Ziffer 6.1.1.1 – in der jeweils aktuellen Ausgabe zugrunde zu legen.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Dem Bauentwurf für die Verkehrsflächen ist das Mischungsprinzip nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06, Ziffer 6.1.1.1 – in der jeweils aktuellen Ausgabe zugrunde zu legen.

5.4 Sicherung gegen Hochwasser

Die Höhenlage von Stellplätzen muss mindestens die Höhe des 100-jährigen Hochwassers abzüglich 0,3 m erreichen. Bezüglich der Ermittlung der maßgeblichen Höhenlage gilt sinngemäß 4.1.1.

5.5 Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen

5.5.1 Geländeanschlüsse, Randbegrenzungen

Die befestigten und unbefestigten Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotterrasen oder Grünflächen) sind höhengleich aneinander zu fügen. Aufkantungen, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie entwässerungstechnisch unumgänglich sind.

5.5.2 Beläge

Zur Befestigung von öffentlichen PKW-Parkplätzen und Zufahrten sind neben Schotterrasen nur Pflaster aus quadratischen / rechteckigen Steinen mit Grasfugen zulässig.

Im Bereich von Kreuzungen mit Geh- und Radwegen ist bei Zufahrten die Fortführung des Geh- und Radwegebelags oder Pflaster als Befestigung zulässig.

5.5.3 Entwässerung

Im Straßenraum der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Mulden zur oberirdischen Ableitung von Regenwasser zulässig.

5.5.4 Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten mit einer Leuchtpunkthöhe von ca. 3 m auszuführen.

5.5.5 Containerplätze innerhalb öffentlicher Parkplätze

Innerhalb des öffentlichen Parkplatzes „Ziegelwiesen“ ist die Errichtung von Containerstellplätzen für die Müllentsorgung zulässig.

6. Private Stellplätze und Zufahrten, Garagen, Carports

6.1 Sicherung gegen Hochwasser

Die Höhenlage von Stellplätzen muss mindestens die Höhekote des 100-jährigen Hochwassers abzüglich 0,3 m erreichen. Bezüglich der Ermittlung der maßgeblichen Höhekote gilt sinngemäß 4.1.1.

6.2 Zulässige Bodenbefestigungen

Zufahrten, Feuerwehzufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mindestens 20- bis 30-prozentigem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, u.ä.). In GE- und GE(e)-Gebieten sind für Zufahrten und LKW-Stellplätze auch versiegelnde Beläge zulässig.

6.3 Zulässige Breiten für Zufahrten

Zufahrten außerhalb der Baugrenzen sind in GE und GE (e) - Gebieten in einer Breite bis zu 6,0 m, in den übrigen Gebieten bis zu 4,5 m zulässig.

6.4 Zulässigkeit von Garagen und Carports

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zugelassen werden, wenn der Bruttorauminhalt geringer als 15 m³ ist und die Gesamtgrundfläche dieser Nebenanlagen 2 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

6.5 Anordnung und Begrünung von Stellplätzen

- 6.5.1 Mehr als 4 Stellplätze bzw. Garagen pro Grundstück sind zusammenhängend anzuordnen und über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.
- 6.5.2 Die Stellplätze sind ausreichend zu begrünen. Mindestens jeweils 4 Stellplätzen ist ein mittel- oder großkroniger Baum zuzuordnen.

6.6 Begrünung von Tiefgaragen

- 6.6.1 Tiefgaragen sind mindestens extensiv mit einer Bodenüberdeckung von 0,2 m zu begrünen.

7. Geländemodellierung

7.1 Zulässige Veränderung der Geländehöhen gegenüber dem Urgelände

- 7.1.1 In den Blöcken 20 und 21 sind Auffüllungen zur Hochwasserfreilegung zulässig, die maximal zulässige Erhöhung gegenüber dem Urgelände beträgt 1,5 m.
- 7.1.2 In den Blöcken 1 bis 3 sowie 7 bis 9 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,75 m gegenüber dem Urgelände zulässig.
- 7.1.3 In den übrigen Blöcken sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,5 m gegenüber dem Urgelände zulässig.
- 7.1.4 Die Überschreitung der unter 7.1.1 bis 7.1.3 festgesetzten Auffüllungshöhen zur Herstellung eines notwendigen Geländeanschlusses an öffentliche Verkehrsflächen ist zulässig.

7.2 Zulässige Böschungshöhen

- 7.2.1 Die Neigung von Böschungen aufgrund von Abgrabungen oder Aufschüttungen darf ein Verhältnis von 1:2 nicht überschreiten.
- 7.2.2 Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt für die Blöcke 20 und 21 1,5 m.
- 7.2.3 Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 0,75 m für die Blöcke 1 bis 3, 7 bis 9 und 17.
- 7.2.4 Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt für die übrigen Blöcke 0,5 m.

7.3 Sicherstellung der oberirdischen Entwässerung

In den Teilblöcken 3, 4, 5, 7 bis 9, 13, 16 (hier: Flur-Nummern 423, 426 und 427), 17, 20 bis 22 sind die befestigten und unbefestigten Oberflächen so herzustellen, dass die oberirdische Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers zu den Ableitungsrinnen innerhalb der öffentlichen Flächen sichergestellt ist.

8. Nutzung des Regenwassers, Oberflächenentwässerung

8.1 Anlage von Regenwasserzisternen

Auf den Grundstücken sind Zisternen zur Sammlung von Regenwasser zu errichten. Das Mindestfassungsvermögen der Zisternen wird auf 2 m³ pro Parzelle festgelegt.

8.2 Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser

8.2.1 Im festgesetzten Verlauf sind naturnah ausgebildete Rinnen für die oberirdische Ableitung von Regen- und unverschmutztem Oberflächenwasser zu erstellen. In Kreuzungsbereichen von Zufahrten sind auch überfahrbare Ausbildungen (Pflasterrinnen, Beton-Fertigrinnen mit Gitterabdeckung und ähnliches) zulässig.

8.2.2 Durch eine geeignete Gestaltung und Bepflanzung ist eine möglichst weitgehende Rückhaltung von Feinteilen und Schadstoffen sicherzustellen.

8.3 Anschluss privater Flächen an das öffentliche Entwässerungssystem

In den Teilblöcken 3, 4, 5, 7 bis 9, 13, 16 (Flur-Nummern 423, 426 und 427), 17, 20 bis 22 sind bei Neubauvorhaben und wesentlichen Umgestaltungen Einrichtungen (Wiesenmulden, Rinnen) zur oberirdischen Ableitung des nicht genutzten und unverschmutzten Oberflächen- und Dachwassers zu schaffen. Diese Einrichtungen sind an das öffentliche Graben- und Muldensystem anzuschließen.

9. Bepflanzung

9.1 Zulässige Gehölzarten

9.1.1 Für Gehölzpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten und ihre Zuchtformen zulässig.

9.1.2 Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

9.1.3 Folgende Arten dürfen pro Grundstück höchstens 5% der Gesamtzahl der Gehölze erreichen:

Tanne	Abies alba
Fichte	Picea abies
Lärche	Larix decidua
Kiefer	Pinus silvestris
Eibe	Taxus baccata.

9.2 Erhaltung von Gehölzen

9.2.1 Gehölze, deren Erhalt festgesetzt wurde, sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall nachzupflanzen.

9.2.2 Für die Dauer von Baumaßnahmen im Wurzelbereich sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen.

9.3 Pflanzung von Gehölzen

9.3.1 Pflanzung von Gehölzen: WA- und MI- Gebiete

Pro angefangenen 250 m² unbebauter (d.h. nicht mit Gebäuden bebauter) Grundstücksfläche ist je Parzelle mindestens ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen.

9.3.2 Pflanzung von Gehölzen: GE- und GE(e)-Gebiete

Pro angefangenen 100 m² unbebauter (d.h. nicht mit Gebäuden bebauter) Grundstücksfläche ist je Parzelle mindestens ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen.

9.3.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei großkronigen Bäumen Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und bei mittelkronigen Bäumen Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu verwenden.

9.4 Pflege und Erhaltung von Gehölzen

Gepflanzte Gehölze sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

9.5 Abweichung von festgesetzten Gehölzstandorten

Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten für zu pflanzende Bäume kann bis zu 5 m abgewichen werden.

9.6 Leitungen im Bereich festgesetzter Bäume

Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mindestens im Abstand von 2,5 m zu festgesetzten Baumstandorten zu verlegen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.

10. Einfriedungen

10.1 Gestaltung von Einfriedungen

Zaunfelder sind mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum Boden zu errichten. Sockel für Zäune sind nur als Punktfundamente zulässig.

10.2 Zulässige Einfriedungen in Wohn- und Mischgebieten

Zulässig ist die Errichtung von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) sowie die Pflanzung von geschnittenen oder ungeschnittenen Hecken aus Laubgehölzen. Die Höhe von Einfriedungen wird auf mindestens 1,2 m und höchstens 1,4 m festgesetzt.

10.3 Zulässige Einfriedungen in Gewerbegebieten

10.3.1 Zulässig ist die Errichtung von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun), die Errichtung von hinterpflanzten oder berankten Maschendrahtzäunen sowie die Pflanzung von geschnittenen und ungeschnittenen Hecken aus Laubgehölzen.

10.3.2 Die Grenzen der Teilblöcke 3 und 9 zu den öffentlichen Grünflächen sind durch die Pflanzung geeigneter Laubgehölze / Sträucher mit einer Höhe von mindestens 2,0 m optisch abzuschirmen.

11. Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1 Erhaltung und Neuentwicklung von Biotopen

- 11.1.1 In den festgesetzten Bereichen sind die vorhandenen naturnahen, feuchten und nährstoffarmen Lebensräume zu erhalten.
- 11.1.2 Ist die Entwicklung naturnaher Biotope als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, sind durch die Schaffung geeigneter Standortbedingungen und durch geeignete Pflege- bzw. Nutzungsmaßnahmen (Mahd mit Entfernung des Mähgutes oder Beweidung, Frühester Pflegezeitpunkt Mitte Juli) naturnahe, feuchte und nährstoffarme Lebensräume herzustellen.

11.2 Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb öffentlicher Grünflächen

- 11.2.1 Die Anlage von naturnahen Systemen zur Ableitung von Oberflächenwasser innerhalb öffentlicher Grünflächen bzw. innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zulässig, soweit dadurch Lebensraumtypen im Sinne von 11.1.2 geschaffen werden.
- 11.2.2 Die Anlage von unterirdischen Löschwasserzisternen oder von naturnah ausgestalteten Löschwasserteichen innerhalb öffentlichen Grünflächen bzw. innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zulässig.
- 11.2.3 Oberirdische Löschwasserteiche sind so zu errichten, dass mindestens die Hälfte der Ufer flache Ufer (Neigung $\geq 1:5$) und einen naturnahen Uferbewuchs aufweist.
- 11.2.4 Soweit möglich ist für die Bereitstellung von Löschwasser das anfallende Regenwasser zu nutzen.
- 11.2.5 Die Errichtung von Anlagen mit einer Grundfläche von weniger als 16 m² für die Versorgung mit elektrischer Energie (z.B. Trafostationen) innerhalb öffentlicher Grünflächen bzw. innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zulässig.

12. Naturschutz

12.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- 12.1.1 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.
- a) Für die Fällung von potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse (Bauquartiere 8 und 9) werden als zulässiger Zeitraum die Monate September und Oktober sowie die verpflichtende Begleitung der Fällungsarbeiten und die vorherige Kontrolle der potenziellen Quartiere durch eine/n Fledermausexperten/-in festgesetzt.
 - b) Für den Abbruch von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches wird die vorherige Kontrolle und ggf. die Begleitung von Abbrucharbeiten durch eine/n Fledermausexperten/-in festgesetzt.
 - c) Bauarbeiten in der Nacht sind nicht zulässig.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Ziegelwiesen II - Festsetzungen

- d) Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen entlang der Gewerbeflächen und sonstige Bepflanzungsmaßnahmen sind mindestens gleichwertige Jagdhabitats und funktionsfähige Leitstrukturen für die vorhandenen Fledermauspopulationen bereitzustellen.
- e) Für die Aufrechterhaltung eines günstigen Lebensraums für den Dunklen Wiesenknopf-Bläuling ist im Bereich der „Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ durch späte Mahd (ein Mähgang ab September) sicherzustellen, dass sich die Nahrungspflanzen und die Wirtsameisen auf Teilflächen im Umfang von 20 % der Gesamtfläche ausreichend entwickeln können.

12.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

12.2.1 Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- a) Für den Verlust von verlorengehenden 4 potenziellen Habitatbäume sind durch die Stadt geeignete Ersatzbäume im Verhältnis 1:4 langfristig zu sichern und an diesen Bäumen insbesondere die Entwicklung von Höhlen zuzulassen.
- b) Zur Überbrückung der Zeit zwischen der Fällung von potenziellen Habitatbäumen im Geltungsbereich und der Wirksamkeit der Ersatzbäume als Quartier sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung (vor allem auch entlang des Schwarzen Regens) zusätzlich je 5 Kästen pro Quartierbaum, bzw. je 3 Kästen pro Quartierbaumanwärter bereitzustellen (also $4 \times 3 = 12$ Fledermauskästen aufzuhängen).