

ENTWURF

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Es werden **Gewerbegebiete** (GE 1 bis GE 8) gemäß § 8 der BauNVO und ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der besonderen Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ (SO Versorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Folgende nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den **Gewerbegebieten** ausgeschlossen:
 1. selbstständige Lagerhäuser und –plätze,
 2. Speditions-, Transport- und Logistikbetriebe,
 3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO,
 4. Tankstellen,
 5. Vergnügungsstätten.
- 1.3. Einheiten die gewässergefährdende oder sonst wie gefährdende Stoffe benötigen, müssen mit baulichen Maßnahmen zur Sicherung des Grundwassers ertüchtigt werden.
- 1.4. Das **Sondergebiet - Versorgungszentrum** dient vorwiegend der Deckung des Dienstleistungsbedarfs der umliegenden Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet.

Im **Sondergebiet – Versorgungszentrum** sind folgende Nutzungen zugelassen:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Beherbergungsbetriebe,
6. Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Teil A des Bebauungsplanes regelt die Obergrenze der Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen je Baufeld. Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine maximale Grundfläche von ... m² zulässig, wobei Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO von dieser maximalen Grundfläche mit umfasst sind.
- 2.2. Die in Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen, eingetragenen Höhenbezugspunkte. Gebäudehöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Abstandsflächen **ENTWURF**

- 3.1. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen Ga 1 bis 4 sind Garagen zulässig.
- 4.2. Kfz-Stellplätze sind in Abhängigkeit von der zulässigen Nutzung gemäß der gültigen **Stellplatzsatzung der Stadt Starnberg** nachzuweisen.

Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 ist je ... m² festgesetzter Grundfläche 1 Pkw-Stellplatz zulässig. Ansonsten sind Kfz-Stellplätze in den Gewerbegebieten nur innerhalb der Flächen für Garagen Ga 1 bis 4 zulässig.

Im Sondergebiet sind davon abweichend oberirdische Kurzzeitparkplätze und eine Tiefgarage zugelassen.

- 4.3. Im öffentlichen Straßenraum sind max. ... Parkplätze, als Längsparker mit max. 2 Stellplätzen hintereinander, zulässig.
- 4.4. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen aus Beton, Naturstein oder Schotter herzustellen.
- 4.5. Je 2 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter einheimischer Baum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. (Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen).

5. Fahrradabstellplätze

- 5.1. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.
- 5.2. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- 5.3. Anzahl der Fahrradabstellplätze
Ein Fahrradabstellplatz ist zu errichten
- für allgemein gewerbliche Nutzung pro 80 m² Nutzfläche,
 - für gewerbliche Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr pro 60 m² Nutzfläche,
 - für Einzelhandelsnutzung pro 80 m² Verkaufsfläche,
 - für gastronomische Nutzung je 10 m² Gastraum / Freischankfläche
- a) Für Kinderbetreuungseinrichtung sind 2 Fahrradabstellplätze je Gruppe, mindestens jedoch 2 Abstellplätze zu errichten.
- b) Von der festgesetzten Anzahl der Fahrradabstellplätze kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall ein höherer oder geringerer Abstellbedarf zu erwarten ist.

ENTWURF

Stadt Starnberg

Satzung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7508 „Campus Schorn“

- 5.4. Im öffentlichen Straßenraum sind Fahrradverleih-Stationen zulässig.
- 5.5. Fahrradstellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Ausbauweise aus Beton oder Naturstein herzustellen.

6. Dachform, Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach

- 6.1. Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig.
- 6.2. Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 6.3. Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach
 - sind bis zu einem Umfang von 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses, inklusive der Fläche von möglichen Dachterrassen, zulässig,
 - sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Fassadenaußenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen,
 - sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, in Einheiten zusammenzufassen und allseitig mit einer von unten blickdichten Verkleidung zu umgeben.
- 6.4. Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen die Gebäudeoberkante um bis zu 3,5 m überschreiten. Im Bereich der von Menschen genutzten Dachflächen dürfen die festgesetzten Wandhöhen zum Zwecke der Absturzsicherung um bis zu 1,2 m überschritten werden. Die maximale Höhe der Dachaufbauten, einschließlich des Gebäudes, dürfen die relative Waldhöhe nicht überschreiten.

7. Werbeanlagen

Es wird ein übergeordnetes Konzept erstellt. Ziel sind Werbeanlagen an den Erschließungsstraßen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden.

8. Immissionsschutz

Nach Vorliegen des Schallschutzgutachtens zu ergänzen.

9. Einfriedungen

- 9.1. In den Baugebieten sind Einfriedungen unzulässig.
- 9.2. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in untergeordnetem Umfang zulässig, wenn diese aus Sicherheitsgründen im Anschluss an Gebäude und in der unmittelbaren Umgebung der Gebäude erforderlich sind. Sie sind bis zu einer Höhe von 2 m und nicht blickdicht auszuführen.

Eine Ausnahme kann auch zugelassen werden, für Schrankenanlagen zur Regelung der Ein- und Ausfahrt für Kfz.
- 9.3. Einfriedungen im Bereich der Außenspielflächen von Kinderbetreuungseinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 10.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Der Höhenausgleich in den privaten Grünflächen ist bis zu einer Differenz von 0,8 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig.
- 10.2. Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
- Für einen höhengleichen Anschluss der überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen
 - Im Rahmen der durch Planzeichen festgesetzten Höhenangaben
- 10.3. Böschungen sind zu begrünen und bis zu einer Neigung von 1:3 zulässig.
- 10.4. Die mit den Planzeichen 10.3 festgesetzten Flächen dienen dem Rückhalt, der Ableitung und Versickerung der Oberflächenwässer der öffentlichen Grünflächen und der angrenzenden Landschaftsteile. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Die Versickerung der Oberflächenwässer der jeweils auf den Grundstücken befindlichen, benachbarten Baufelder in die Flächen ist zulässig. Die Flächen sind vor der Baufeldfreimachung herzustellen

ENTWURF

11. Grünordnung allgemein

- 11.1. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart sowie in der festgesetzten Qualität an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.
- 11.2. Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität Solitär, 3x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm zu verwenden. Arten gemäß Pflanzliste. Die Baumstandorte sind ggfs. den Erfordernissen anzupassen.
- 11.3. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.
- 11.4. Die im Plan als zu „erhalten“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten.
- 11.5. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb von 12 Monaten nach zu pflanzen.

Planzeichen 3

Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Forstamt Weilheim zu strukturreichen Gehölzinseln umzubauen. Anzustreben sind zwischen 40 und 60% Gehölzüberdeckung und eine parkartige Struktur. Die ausgelichteten Flächen sind als artenreiche Wiesen mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung anzulegen und zu entwickeln.

- 11.6. Die Flächen für den Abfluss und die Versickerung von Oberflächenwasser (laut Planzeichen 10.3) sind vor Baubeginn fertig zu stellen.
- 11.7. Zwischen Baufeldfreimachung und Baubeginn sind die Flächen bei Zeitdifferenzen ab 3 Monate landschaftlich zu begrünen. Zwischennutzungen sind unzulässig.
- 11.8. Zusammen mit den Baugesuchen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 11.9. Es ist ein Entwicklungs- und Pflegekonzept für ein dauerhaftes Management der öffentlichen und privaten Grünflächen zu erstellen und durchzuführen.
- 11.10. Es ist eine Umweltbaubegleitung vor Beginn der Baumaßnahmen einzuschalten.
- 11.11. Pflege-, Geh- und Radwege sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 11.12. Abweichend von 11.11 sind nicht wasserdurchlässige Ausführungen zulässig:
 - Übergeordnete Rad-/Gehwege
 - Straßenbegleitende Geh-/Radwege

ENTWURF

12. Grünordnung auf den Baugrundstücken

- 12.1. Die gemäß der Ziffer 12 festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Abnahme der Rohbauarbeiten auf dem Grundstück herzustellen.
- 12.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücke der GE 1 bis GE 8 und SO sind jeweils pro angefangener 800 m² ihrer überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten heimischen Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind nach zu pflanzen.

- 12.3. Innerhalb der zu begrünenden Flächen mit Pflanzbindung sind:
 - pro angefangener 250 m² mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsklasse, im Verhältnis 1:2
 - pro angefangener 600 m² mindestens ein Obstgehölz
 - einheimische, blühende und fruchtreiche Sträucherzu pflanzen. Die Gehölze sind als Gehölzgruppen anzulegen. Arten gemäß Pflanzliste. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.
- 12.4. Innerhalb der zu begrünenden Flächen mit Pflanzbindung, die zwischen den überbaubaren Grundstücken liegen, sind je angefangener 15 m ein einheimischer Großbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Arten gemäß Pflanzliste.

- 12.5. Die Vegetation auf den zu begründenden Flächen mit Pflanzbindung, sofern keine weiteren Festsetzungen getroffen sind, wie folgt zu entwickeln:

Planzeichen 3

Die Flächen sind in Abstimmung mit dem Forstamt Weilheim schrittweise auszulichten. Anzustreben sind 50% Gehölzüberdeckung. Die ausgelichteten Flächen sind als artenreich Wiesen mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung anzulegen und zu entwickeln.

Planzeichen 4

Die Flächen sind als Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind Feldgehölze, Gebüsche und Säume mit standortheimischen Baum-, Wildobst - und Straucharten anzulegen und zu entwickeln.

Planzeichen 7

Die unter Abs. 12.7 festgesetzten Versickerungs- und Entwässerungsmulden sind mit autochthonem Pflanzen- und Saatgut als Feuchtbiotope anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind, Gebüsche und Säume mit standortheimischen Gehölzarten anzulegen und zu entwickeln.

- 12.6. In allen Baugebieten ist unbelastetes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen, in Versickerungsmulden, zu versickern. Dabei sind die Versickerungsmulden als wechselfeuchte Wiesenbereiche anzulegen und zu entwickeln.
- 12.7. Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Baugebieten GE 2, GE 4 und GE 6 ist gemäß 12.6 innerhalb der überbaubaren Flächen zu versickern, überschüssiges Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen ist in anzulegenden Versickerungsmulden innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung und weiterführend in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (7) zu leiten und zu versickern. Die anzulegenden Versickerungsmulden sind als Feuchtbiotope mit Gehölzen anzulegen und zu entwickeln.

ENTWURF

13. Grünordnung Verkehrsflächen

- 13.1. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind beidseitig Straßenbaumpflanzungen in loser Stellung vorzunehmen, dabei sind:

- einheimische Laubgehölze der 1. Wuchsklasse
- mit einem Abstand von bis zu 15 m
- in einem separaten Gehölzstreifen von mindestens 2,5 m Breite

zu pflanzen. Ausnahmen sind zulässig, sofern Ein- und Ausfahrten für die überbaubaren Grundstücke erforderlich sind.

- 13.2. Das von der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Versickerungsmulden im Straßenraum zu versickern. Tiefe der Sickermulden maximal 0,3 m, Breite mindestens 1,5 m.
- 13.3. Baumgräben und Pflanzinseln sind mit verdichtetem Spezialsubstrat gemäß ZTV-Vegtra Mü auszuführen.

14. Klimarelevante Festsetzungen

- 14.1. Fassadenflächen ohne Öffnungen sind ab einer Fläche von mehr als 100 m² mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen. Dies gilt auch für Fassadenflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
- 14.2. Abweichend von Absatz 1 sind die Fassaden der Gemeinschaftsgaragen mindestens an zwei Seiten zu begrünen.
- 14.3. Flachdächer sind ab einer Flächengröße von 100 m² zu begrünen, eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) ist vorzusehen. Dies gilt nicht
 - für Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind
 - für Dachflächen die für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.
- 14.4. 40% der gesamten Dachflächen sind für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu verwenden.

ENTWURF

15. Ausgleichsflächen

- 15.1. Die Ausgleichsflächen sind vor der Baufeldfreimachung herzustellen.
- 15.2. Die Flächen sind dinglich zu sichern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 15.3. Auf den im Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzten Flächen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Planzeichen A/1

Die Flächen sind in Abstimmung mit dem Forstamt Weilheim mit standortheimischen Arten als Mischwald aufzuforsten.

Planzeichen A/2

Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Forstamt Weilheim schrittweise naturnah als Mischwald zu qualifizieren. Zu pflanzen sind standortheimische Baum- und Straucharten, Eiben sowie die Anlage und Entwicklung einer vorgelagerten Waldsaumstruktur. Die Fläche ist als Sichtschutzpflanzung zu erhalten.

Planzeichen A/4

Die Flächen sind als Glatthaferwiese mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind Feldgehölze, Gebüsche und Säume mit standortheimischen Baum-, Wildobst- und Straucharten anzulegen und zu entwickeln.

Planzeichen A/5

Der Oberboden ist auf 50% der Fläche zu entfernen. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung als Mager- und Trockenstandort anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind Gebüsche und Säume mit standortheimischen Gehölzarten anzulegen und zu entwickeln. Die Flächen sind ergänzend mit Kiesschüttungen, Sandlinsen und Totholz als Reptilienhabitat zu gestalten.

Planzeichen A/6

Die Flächen sind als wechselfeuchte Wiese mit autochthonem Saatgut und Mähgutübertragung anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind Feldgehölze, Gebüsche und Säume mit standortheimischen Baum-, Wildobst- und Straucharten anzulegen und zu entwickeln.

Planzeichen A/7

Die unter Abs. 10 durch Planzeichen festgesetzten Versickerungs- und Entwässerungsmulden sind mit autochthonem Pflanzen- und Saatgut als Feuchtbiotope anzulegen und zu entwickeln. Auf 20% der Fläche sind, Gebüsche und Säume mit standortheimischen Gehölzarten anzulegen und zu entwickeln.

- 15.4. Es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt ein Umsetzungskonzept und ein langfristiges Pflege- und Unterhaltskonzept einschließlich der Maßnahmen für die besonders zu schützenden Arten zu erstellen. Dabei sind die Ziele der Begründung zu berücksichtigen.

16. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

ENTWURF

- 16.1. Als populationsunterstützende Maßnahme für die Zauneidechsen wird innerhalb der entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche ein Reptilienhabitat nach Vorgabe der saP errichtet. Die Vegetation zwischen der Maßnahmenfläche und den Verkehrsflächen ist dauerhaft kurz zu halten, um die Reptilien durch Vergrämung aus dem Straßenbereich fern zu halten.
- 16.2. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist ein temporärer Schutzzaun zum Schutz der bestehenden Zauneidechsenpopulation südlich der Vorhabenfläche und zur Verhinderung einer Zuwanderung in das Baufeld zu errichten. Der Zaun soll der Autobahnböschung bis zur neu anzulegenden Straße und bis zum Kreisverkehr folgen.
Für die auf der Fläche des Vorhabens brütende Goldammer sind Maßnahmen zur Förderung von Lebensstätten durchzuführen. Diese Maßnahmen haben ein Jahr vor Entfall der aktuell genutzten Habitatstrukturen stattzufinden. Es sind pro entfallendes Revier der Goldammer zwei artgerechte Ersatzhabitats innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Ausgleichsflächen anzulegen.
- 16.3. Es ist Vogelschutzglas zu verwenden, oder das Glas transluzent zu gestalten. Verglaste Eckbereiche sind unzulässig.
- 16.4. In den öffentlichen Grünflächen zwischen den Baufeldern, sind an der Straße Großbäume als Überflughilfe für Vögel und Fledermäuse zu pflanzen. Pflanzungen von Gebüschen, insbesondere von Beerensträuchern, sind nicht zulässig.
- 16.5. Nächtliche Baumaßnahmen sind zwischen 1. April und 31. August nicht zulässig.
- 16.6. Beleuchtungen sind:
– zielgerichtet, nach unten abstrahlend,
– mit geeigneten Leuchtmitteln einzusetzen. Die direkte Beleuchtung von und Streulicht zu Biotopstrukturen ist zu vermeiden. Es ist ein Beleuchtungskonzept für Wege, Verkehrsflächen und die Baugrundstücke zu erstellen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Starnberg (Vogelanger 2, 82319 Starnberg) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

2. Dienstbarkeitsflächen

- 2.1. Die in der Planzeichnung mit L/F (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungs- und einem Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises dinglich zu sichern.
- 2.2. Die in der Planzeichnung mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit und für Pflögetätigkeiten dinglich zu sichern.
- 2.3. Von der festgesetzten Lage und Größe der Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

ENTWURF

3. In der Objektplanung sind erneut Bodengutachten einzuholen und ein fachgerechter Umgang (Oberboden, Lagerungen, Wiedereinbau) des zum Teil belasteten Bodens sicher zu stellen. Unbelasteter Boden ist in Mieten zu lagern und bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen.
4. Die Auffüllungen bzw. auffälliges Bodenmaterial sind gem. gesetzlichen Bestimmungen entsprechend getrennt zu lagern und zu beproben.
5. Die nicht festgesetzten Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
6. Die erforderlichen Gehölzrodungen und auch die Baufeldfreimachung haben gemäß BNatSchG (§ 39 Abs. 5 (2)) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09) zu erfolgen. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn zum Rodungszeitpunkt nachgewiesen wird, dass keine Quartiersnutzung erfolgt. Ein abweichender Rodungstermin ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gefällte Bäume sind mind. 24 Std. lang liegen zu lassen.
7. Angrenzende Bestandsbäume und Gehölze im Baustellenbereich sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu sichern.
8. Maßnahmen und Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zu berücksichtigen.
9. Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Mobilitätskonzept sind zu berücksichtigen.
10. Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Klimagutachten sind zu berücksichtigen.
11. Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten sind zu berücksichtigen.

12. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

ENTWURF