



BEBAUUNGSPLAN

„Campus Königsallee“

Nr. 019/05

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Textteil (zum Entwurf)

Ludwigsburg, 26.04.2019

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit gemäß Planeintrag nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)

A 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wohnen für Studierende" gemäß § 11 BauNVO.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von studentischem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Studierende,
- Studierendenwohnheime,
- Wohnungen und Verwaltungsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Studierendenwohnheim zugeordnet sind,
- Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen
- und sonstige dem Nutzungszweck (Wohnen für Studierende) dienende Anlagen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 -21a BauNVO)

A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag (0,6) als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A 2.2 Gebäudehöhe (GH max)

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH max) in Metern über Normalnull (üNN) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss Außenwand).

Die Gebäudehöhe GH max darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Geländer, Treppenaufgänge, Aufzugs-schächte, Technikanlagen, Solaranlagen oder Ähnliches um ein Maß von maximal 1,0 m überschritten werden. Diese untergeordneten Bauteile müssen mindestens um 1,0 m von der Außenwand zurücktreten.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

A 3.1 Abweichende Bauweise

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend von den Vorgaben der offenen Bauweise darf die Länge der Hauptgebäude mehr als 50 m betragen.

A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Die Baugrenzen gelten nur oberirdisch.

Zur Gliederung der Fassade sind Überschreitungen der Baugrenzen nach Süden in den öffentlichen Gehwegbereich entlang der Friedrichstraße in einer Tiefe von maximal 0,3 m und einer Breite von maximal 5,0 m ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Zwischen den hervortretenden Gebäudeteilen ist ein horizontaler Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Länge der hervortretenden Gebäudeteile/ Überschreitungen darf in der Summe maximal 50 % der gesamten Fassadenlänge an der Friedrichstraße betragen.

Die Errichtung von Terrassen ist hofseitig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Entgegen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 5 (7) Nr. 3 LBO) beträgt im Sonstigen Sondergebiet (SO) die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf an den durch Planeintrag festgesetzten Fassadenbereichen auf ein Maß bis zu 2,5 m reduziert werden.

A 6 Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

A 6.1 Oberirdische Stellplätze

Im Sonstigen Sondergebiet SO sind oberirdische PKW-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

A 6.2 Unterirdische Stellplätze/Tiefgaragen

Die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen ist nur innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage (TGa) zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind auch Neben-, Keller-, Müll-, Fahrrad-, Wäsche-, Abstell- und Technikräume zulässig.

A 6.3 Fahrradstellplätze

Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

A 7.1 Straßenverkehrsfläche

Der Fahrbahnbereich als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen ist als Straßenverkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

A 7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Die Gehwege als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

A 7.3 Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätzen und des Sonstigen Sondergebiets (SO) ist nur innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs zulässig.

A 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 8.1 Wasserdurchlässige Oberflächen

Oberirdische Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Zufahrten und Erschließungswege wassergebundener Decke oder epoxidharzgebundener Wegefläche herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind von der Festsetzung ausgenommen.

A 8.2 Dachbegrünung

Alle Dachflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind mit einer Extensivbegrünung mit mindestens 12 cm Aufbaustärke auszuführen. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m² sowie Glasdächer von Terrassenüberdachungen.

A 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts ist eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 19. Februar 2019 (A 6128).

A 10 Anpflanzungen und Bindungen für Einzelbäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 10.1 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch klein- bis mittelkronige standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu ersetzen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Einzelbäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern.

A 10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind mittelkronige heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 2,0 m verschoben werden.

A 10.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Der Anteil mittelkroniger Bäume muss mindestens 50 % betragen.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume aus Ziffer A 10.1 und A 10.2 können angerechnet werden.

A 10.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke und Terrassen in Anspruch genommenen Flächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind gärtnerisch anzulegen, flächig zu begrünen und zu unterhalten.

Dies gilt auch für Tiefgaragendecken. Diese sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung aus vegetationsgeeignetem Substrat auszuführen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen von ist eine Überdeckung von mindestens 0,8 m vorzusehen, bei mittelkronigen Bäumen (10-20m) mindestens 1,2 m.

A 11 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB), Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) ist als Höchstmaß in Metern über NN festgesetzt.

- B Örtliche Bauvorschriften
 gemäß § 74 LBO BW
-

B 1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform ist gemäß Planeintrag (FD) festgesetzt. Sie gilt ebenfalls für untergeordnete Gebäudeteile.

B 1.2 Solaranlagen und Dachaufbauten

Solaranlagen sind nur als aufgeständerte Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. A 8.2) zulässig. Sie sind in ihrer Höhe und Lage gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. A 2.2 beschränkt.

B 2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. Natursteinmaterialien aller Art sind davon ausgenommen.

B 3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den privaten Nachbargrundstücken nach Norden und Westen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Kombinationen aus Hecken mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern und Zäune sind nicht zulässig.

Für die Hecken sind heimische Laubgehölze/ Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig.

B 4 Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen sind in die Gebäude zu integrieren.

B 5 Bereiche für Stellplatzverpflichtungen abweichend von § 37 (1) LBO (§ 74 (2) Nr.1 LBO)

B 5.1 Bereich mit Stellplatzverpflichtung ST

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 37 (1) LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze, Anhang 1) zu ermitteln. Es ist der Stellplatzschlüssel von 1 Kfz-Stellplatz je 4 Wohnheimplätze anzuwenden. Die Einbindung des Standorts in den öffentlichen Personennahverkehr ist bei der Ermittlung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Fahrräder gemäß § 37 (2) LBO BW in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze, Anhang 2) ist der Stellplatzschlüssel von 1 Fahrrad-Stellplatz je 2 Wohnheimplätze anzuwenden.

C Hinweise

C 1 Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung

Bei Nutzung von Regenwasserzisternen im Haushalt wird auf die Einhaltung der Anforderungen nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung hingewiesen. Die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen ist zu beachten.

C 2 Altlasten, Boden und Grundwasser

Altlasten

Im Plangebiet wurde von 1952 bis 1972 an der Friedrichstraße eine Tankstelle für US- Militärangehörige betrieben. Die unterirdischen Kraftstoffbehälter sind noch vorhanden. 2008 wurde die Fläche durch das Büro BAG erkundet. Hierbei wurden Verunreinigungen angetroffen, welche aber unter den gegenwärtigen Umständen (unsensible Nutzung, vollständige Flächen-versiegelung) als nicht Schutzgut gefährdend eingestuft wurden. Hinsichtlich der zukünftigen baulichen Neugestaltung sollte eine möglichst umfassende Beseitigung des Schadens oder dessen hinreichende Sicherung angestrebt werden. Diesbezüglich ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Neben der geotechnischen Untersuchung des Grundstücks, sollen weitere Altlasterkundungen durchgeführt werden um die Untersuchungsergebnisse des Berichts von 2008 zu ergänzen.

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf den Geländezustand zum Zeitpunkt der Untersuchung. Grundsätzlich können kleinräumig stärker belastete Bereiche vorhanden sein, die im Zuge der Untersuchung nicht erfasst wurden. Grundsätzlich können auf dem Grundstück 2 Altlastflächen unterschieden werden.

Zum ersten die im Zuge der Untersuchung 2008 festgestellten Kohlenwasserstoffbelastungen im Bereich ehemaliger Tankstellenbauwerke und Installationen. Zum zweiten eine großflächig aufgefüllte Brandschuttschicht, der die nicht von der Tankstelle umbauten Bereiche einschließt.

1: Altlast Brandschutt

Bei den identifizierten Brandschuttauuffüllungen handelt es sich um eine ca. 0,1 bis 0,3 m mächtige Schicht mit hohen Anteilen an Brandschutt- und Bauschuttresten. Die Analysen des Materials ergaben Zuordnungswerte nach der Deponieverordnung von Deponieklasse 2. Diese Zuordnung führt zu Mehrkosten bei der Aushubentsorgung!

2: Altlast Tankstelle

Im Bereich der Tankstelle wurden neben dem stark belasteten Tankinhalt eine ebenfalls deutlich mit Kohlenwasserstoffen belastete Lehmschicht identifiziert. Diese Lehmschicht erhält nach der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodens“ einen Zuordnungswert von Z2. Somit muss bei der Entsorgung dieser Schicht ebenfalls mit erheblichen Mehrkosten gerechnet werden. Ebenfalls konnte im Arbeitsraum des östlichen Erdtanks eine erhöhte Kohlenwasserstoffbelastung nachgewiesen werden, hier ergibt sich eine Zuordnung nach VwV von Z1.2.

Boden

Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Eine geotechnische Untersuchung wurde vom Büro BAG Butscher Angewandte Geologie mit Datum vom 26.09.2018 erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse sind in Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs dargestellt.

Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

Maßnahmen, die sich grundsätzlich auf das Schutzgut Grundwasser auswirken können, sind beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen. Gleiches gilt für das unvorhergesehene Erschließen von Grundwasser. Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B.: Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist.

Eine Hydrogeologische Stellungnahme zur Versickerung von Wasser auf dem Grundstück wurde vom Büro BAG Butscher Angewandte Geologie mit Datum vom 07.02.2019 erstellt.

Die bestehenden Lößlehme sind generell nur schwach tonig, hauptsächlich feinsandiger Schluff. Daher neigen diese Böden bei Zugabe von Wasser zum Bodenfließen, d. h. sie verlieren ihre Lagerungsdichte und verursachen bei Auflast Grundbrüche. Sie sind daher nicht als Versickerungsfläche geeignet.

Die detaillierten Ergebnisse sind in Anlage 6 der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs dargestellt.

C 3 Geotechnik

Nach der geologischen Karte GK 25 und der Baugrunderkennungskarte der Stadt Ludwigsburg stehen im Plangebiet unter ca. 6 bis 7 m mächtigen, bindenden Deckschichten aus Löß und Lößlehm die Schluff- und Tonstein des Gipskeupers (Km 1, Grabfeld-Formation) an. Der Flurabstand des Grundwassers liegt voraussichtlich bei über 10 m.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C 4 Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

Bei Fällung/ Rodung des Baumbestands sind die gesetzlich festgelegten Schutzzeiten (Vogelbrutzeiten und der sommerlichen Aktivitätszeiten) zu beachten. Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestände sind in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen sind.

Das Vogelschlag-Risiko ist z.B. durch großflächige und dichte Markierungen an Glasflächen zu minimieren. Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden. Es sollten UV-frei, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie z.B. LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.

C 5 Baumbilanz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine transparente nachvollziehbare Darstellung der Baumbilanz in Bild und Text erfolgt. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die Bäume selbst, sondern auch die Kronenbereiche gekennzeichnet sind.

C 6 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro BS Ingenieure eine Schalltechnische Untersuchung („Ermittlung der Einwirkungen durch Straßenverkehr und der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“, 19. Februar 2019 (A 6128) erstellt, die Lärmpegelbereiche aufzeigt.

Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Baurechtsbehörde festgelegt. Das Gutachten kann an der Stelle, wo auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme ausliegt, eingesehen werden.