

Textlicher Teil

1.1 Einschränkung der Nutzung

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig ist.

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

1.3 Pflanzgebot- und Erhaltungsgebot

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzanlagen mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm anzupflanzen sind. Baumscheiben sind mit einer Mindestflächengröße von 10 m² anzulegen; offene Bodenflächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Pflanzliste (Auswahlliste):

Gattung	Art/ Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	campestre	Feld-Ahorn	4 x v., m DB., 20-25
Acer	platanoides/"Cleveland"	Spitzahorn	4 x v., m DB., 25-25
Tilia	cordata	"Greenspire"	4 x v., m DB., 25-25
Tilia	cordata	"Rancho"	4 x v., m DB., 25-25

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Gehölzfläche aus bodenständigen Gehölzen anzulegen ist. Die Gehölze sind in artgerechtem Abstand zueinander zu pflanzen; im Durchschnitt ist ein Gehölz auf 4,0 - 9,0 m² zu pflanzen (Pflanzabstand 2,0 - 3,0 m), bei Klein- bzw. bodendeckenden Gehölzen (Rosen / Efeu o.ä.) ist dieser Wert bis auf eine Pflanze / m² zu reduzieren (Pflanzabstand 1,0 m).

Pflanzliste:

Gattung	Art/ Sorte	Deutscher Name	Qualität
Acer	campestre	Feld-Ahorn	3 x v., m.B., 200-250
Corylus	avellana	Gewöhnlicher Hasel	3 x v., Co., 100-125
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3 x v., Co., 100-125
Hedera	helix	Gewöhnlicher Efeu	2 x v. TB, 4-6 Tr., 40-60
Prunus	padus	Trauben-Kirsche	3 x v., m.B., 250-300
Rosa	arvensis	Feld-Rose	Str., verpfl., o.B., 60-100
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder	2 x v., Co., 100-150
Sambucus	racemosa	Trauben-Holunder	2 x v., Co., 100-150
Sorbus	aucuparia	Eberesche	3 x v., m.B., 200-250
Viburnum	opulus	Gew. Schneeball	2 x v., Co., 100-150

1.3.3 Auf dem festgesetzten Baumstandort (Erhaltung von Bäumen) ist der vorhandene Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass an der durch eine Mauersignatur gekennzeichneten Stelle eine Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w \geq 25$ dB und einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf

das zukünftige Parkplatzniveaus von 65,40 m über NN, zu errichten ist.

2. Hinweise:

2.1 Bodenkontaminationen

Unabhängig davon, dass die gutachterlichen Untersuchungen keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen im Boden bestätigt haben, ist aufgrund der Bergbauvergangenheit der Fläche punktuell mit Verunreinigungen zu rechnen.

2.2 Immissionsschutz

Bei einer Anlieferung in der Nachtzeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.