

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (8681, I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (8681, I. S. 3316), der Bauutzungsverordnung (BauNUV) vom 23.01.1990 (8681, I. S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (16V NRW S. 256 / SOV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (16V NRW 2006 S. 615). Die Entässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gliederung der Kerngebiete MK 1 bis MK 7 (§ 7 BauNUV i.V.m. § 1 BauNUV sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

- Im MK 1 bis MK 7 sind zulässig:
 - a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch nur mit Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Fassadenabschnitten bis zu Lärmpiegelbereich IV.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- a) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- a) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNUV;
- b) Vergnügungsbetriebe;
- c) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- d) Bordelle und damit vergleichbare Einrichtungen;
- e) Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Im MK 2 ist zulässig:

- a) sonstiges Wohnen bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 30,00 m unter der Voraussetzung, dass entweder der östlich vorgelagerte MK 3 Bereich in Lärm abschirmender Weise bebaut ist oder in MK 2 Doppel-fassaden verwendet werden oder lärmgeschützte Grundrisse (z.B. durch Laubengangserschließung oder Verzicht auf Aufenthaltsräume mit Fenstern oder Öffnungen zur Ostfassade) realisiert werden. Von der Erfüllung einer dieser drei Voraussetzungen kann abgesehen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Einhaltung des Lärmpiegels IV gemäß DIN 4109 vor i.o.a. Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen gewährleistet wird (s.o. Text).

1.2. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNUV i.V.m. § 1 BauNUV)

1.2.1. In WA 1, WA 2 und WA 4 sind zulässig:

- a) Wohngebäude;
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- a) Anlagen für Verwaltungen;
- b) Gartenbaubetriebe;
- c) Tankstellen.

1.2.2. In WA 3 sind zulässig:

- a) Wohngebäude;
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) nicht störende Handwerksbetriebe;
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- b) Anlagen für Verwaltungen;
- c) Gartenbaubetriebe;
- d) Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNUV i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Stellplätze sind in den MK-Gebieten MK 1 bis MK 5 nur in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In MK 6 und MK 7 sind Stellplätze auch in Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind in den Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 5 Stellplätze auch in Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den MK-Gebieten bis zu einer Größenordnung von 5X der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In MK 2 und 3 sind Raupen und Zufahrten zu Tiefgaragen nur bis zu einer Tiefe von 30,0 m, gemessen ab der vorderen Baugrenz/Baulinie entlang der Erschließungsstraße, zulässig. Tiefgaragen in MK 2 sind nur von der Entlastungsstraße vorgelagert Parallelfahrbahn aus zu erschließen. In den festgesetzten Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu einer Größenordnung von 10X der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind nur über die maximal acht Anschlüsse an die Planstraße gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2, zulässig.

Innenhalb der mit im Plan mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche (vgl. 8.2.) sind Stellplätze zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNUV i.V.m. § 86 BauO NRW)

Entlang der Baulinien und Baugrenzen sind die graphisch und textlich festgesetzten Wandhöhen 0. NN einzuhalten.

3.1. In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist die Wandhöhe von 61,0 m 0. NN an den Ecken der überbaubaren Flächen in einer Länge von 10,0 m in beiden Richtungen gemessen ab dem Schnittpunkt der Baulinien zwingend einzuhalten. In Bereich der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) kann ab einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise die zwingend festgesetzte Höhe von 61,0 m 0. NN unterschritten werden.

Für alle übrigen Außenkanten gilt eine maximale Wandhöhe von 61,0 m 0. NN. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 68,0 m 0. NN. Dies gilt inklusive aller technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppentrümpfen. Die Geschosse und Gebäudeteile von 61,0 m 0. NN bis 68,0 m 0. NN sind gegen-über dem unterhalb von 61,0 m 0. NN stehenden Außenwänden um 2,5 m nach innen zu versetzen. Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppentrümpfe und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

3.2. In den Kerngebieten MK 1 und MK 4 bis MK 7 ist oberhalb der graphisch und textlich festgesetzten maximalen Wandhöhe die Errichtung eines, gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um 2,5 m zurückversetzten, maximal 4,0 m hohen Baukörpers (Staffelgeschoss) zulässig. Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppentrümpfe errichtet werden. Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppentrümpfe und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

3.3. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für Hochpunkte (H) ist die Errichtung höherer Gebäude zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Hochpunkte beträgt im MK 2 63,0 m 0. NN bis 63,0 m 0. NN. Im MK 3 beträgt die zulässige Wandhöhe für den südlichsten Hochpunkt 68,0 m 0. NN bis 103,0 m 0. NN, für den nordwestlichen, an der Stadtgartenallee gelegenen Hochpunkt 63,0 m 0. NN bis 93,0 m 0. NN und für die drei übrigen Hochpunkte 93,0 m 0. NN bis 103,0 m 0. NN.

Das Verhältnis zwischen Länge (b) und Breite (a) der Baukörper muss a > b betragen (s. Skizze)



3.4. In den festgesetzten Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse mit einem Rücksprung unlaufend von mindestens 2,0 m und einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppentrümpfe und Fahrstuhlschächte ausgenommen.

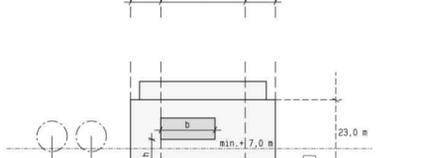
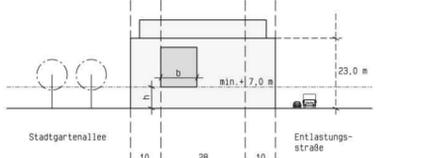
Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppentrümpfe errichtet werden. Ausnahmsweise kann von diesen Rücksprünge abgesehen werden, sofern die Fläche des Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 23 und 18 BauNUV i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1. In den Gebieten MK 2 und MK 3 kann im Bereich der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) ab einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise von den festgesetzten (Gassen-)Baulinien zurückgewichen werden, sofern die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

4.2. In den Gebieten MK 2 und MK 3 sind brückenartige Überbauungen oder transparente Überdachungen der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) mit einem mindestens 10,0 m tiefen Rücksprung zur westlichen und östlichen festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Mindesthöhe des Durchlasses beträgt 7,0 m, aber mindestens zwei Vollgeschosse.

Die zulässige Breite der Brücke oder transparenten Überdachung beträgt maximal das 1,7-fache der Durchlasshöhe, jedoch nicht mehr als 28,0 m. Die Oberkante der Überbrückung bzw. Überdachung darf maximal auf Höhe der Oberkante des letzten Vollgeschosses unterhalb des Staffelgeschosses liegen.



5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 19 und 21a Abs. 3 BauNUV)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNUV, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die mit Geh- oder Fahrrampen zu belastenden Flächen mitzurechnen.

In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNUV)

Im MK 2 wird die abweichende Bauweise „g₂₀“ (Geschlossene Bauweise zugelassen). Es ist die geschlossene Bauweise zugelassen, d.h. dass an der seitlichen Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BauO NRW.

7. Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Kerngebiete MK 2 und MK 3

Die überbaubaren Flächen der Kerngebiete MK 2 und MK 3 sind von der Parallelfahrbahn der Entlastungsstraße zu erschließen.

7.2. Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4

Die Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind mit insgesamt maximal acht Anschlüssen an die Planstraße A zu erschließen.

7.3. Von der überbaubaren Fläche der Kerngebiete MK 3 und MK 4 nördlich und südlich der Franklinbrücke kann jeweils einmalig je Kerngebiet mit einer Überbrückung bzw. Überführung in einer Breite von 10,0 m an die Franklinbrücke angeschlossen werden.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Die mit GFL₂ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbausträgers und des Entsorgungsträgers zu belasten.

8.2. Die im Plan mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Entsorgungsträgers zu belasten.

8.3. Die im Plan mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

8.4. Entlang des im MK 5 mit GF bezeichneten Richtungspfeils, ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten.

8.5. Die im Plan mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.6. Die im Plan mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

9. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

9.1. An Gebäudefronten, die entlang durch Nummerierung und Schrägschraffur (// // // //) gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien/Nutzungszone bebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechenden Lärmwerten L 1 - L 72 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Abchnitt	außen/innen	Lärmpegelbereich	erf. R _w ,res des Außenraums	erf. R _w ,res des Außenraums
L 1 - L 2	75 - 80	VI	50	45
L 2 - L 3	71 - 75	V	45	40
L 3 - L 4	75 - 80	VI	50	45
L 4 - L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 - L 6	75 - 80	VI	50	45
L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
L 7 - L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 - L 9	75 - 80	VI	50	45
L 9 - L 10	71 - 75	V	45	40
L 10 - L 11	71 - 75	V	45	40
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35
L 12 - L 13	71 - 75	V	45	40
L 13 - L 14	71 - 75	V	45	40
L 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	71 - 75	V	45	40
L 17 - L 18	71 - 75	V	45	40
L 18 - L 19	75 - 80	VI	50	45
L 19 - L 20	71 - 75	V	45	40
L 20 - L 21	66 - 70	IV	40	35
L 21 - L 22	71 - 75	V	45	40
L 22 - L 23	66 - 70	IV	40	35
L 23 - L 24	71 - 75	V	45	40
L 24 - L 25	66 - 70	IV	40	35
L 25 - L 26	71 - 75	V	45	40
L 27 - L 28	71 - 75	V	45	40
L 28 - L 29	66 - 70	IV	40	35
L 29 - L 30	71 - 75	V	45	40
L 30 - L 31	66 - 70	IV	40	35
L 31 - L 32	71 - 75	V	45	40
L 32 - L 33	66 - 70	IV	40	35
L 33 - L 34	71 - 75	V	45	40
L 34 - L 35	71 - 75	V	45	40
L 35 - L 36	66 - 70	IV	40	35
L 36 - L 37	71 - 75	V	45	40
L 37 - L 38	66 - 70	IV	40	35
L 38 - L 39	66 - 70	IV	40	35
L 39 - L 40	66 - 70	IV	40	35
L 40 - L 41	66 - 70	IV	40	35
L 41 - L 42	71 - 75	V	45	40
L 42 - L 43	66 - 70	IV	40	35
L 43 - L 44	71 - 75	V	45	40
L 44 - L 45	66 - 70	IV	40	35
L 45 - L 46	66 - 70	IV	40	35
L 46 - L 47	66 - 70	IV	40	35
L 47 - L 48	66 - 70	IV	40	35
L 48 - L 49	66 - 70	IV	40	35
L 49 - L 50	66 - 70	IV	40	35
L 50 - L 51	66 - 70	IV	40	35
L 51 - L 52	66 - 70	IV	40	35
L 52 - L 53	66 - 70	IV	40	35
L 53 - L 54	66 - 70	IV	40	35
L 54 - L 55	66 - 70	IV	40	35
L 55 - L 56	66 - 70	III	40	35
L 56 - L 57	66 - 70	IV	40	35
L 57 - L 58	66 - 70	IV	40	35
L 58 - L 59	71 - 75	V	45	40
L 59 - L 60	66 - 70	IV	40	35
L 60 - L 61	66 - 70	IV	40	35
L 61 - L 62	66 - 70	IV	40	35
L 62 - L 63	66 - 70	IV	40	35
L 63 - L 64	71 - 75	V	45	40
L 64 - L 65	66 - 70	IV	40	35
L 65 - L 66	66 - 70	IV	40	35
L 66 - L 67	66 - 70	IV	40	35
L 67 - L 68	71 - 75	V	45	40
L 68 - L 69	66 - 70	IV	40	35
L 69 - L 70	66 - 70	IV	40	35
L 70 - L 71	66 - 70	IV	40	35
L 71 - L 72	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III.

(maßgl.) Außenlärmpegel 61 - 65 dB (A), erf. R_w,res Büroräume 30 dB, erf. R_w,res Wohnräume 35 dB).

c) Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

d) Zusätzlich ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume, die nur Fenster in den den Bahnläufen ausgesetzten Fassaden haben, bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

f) Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhalten. Die Schallschutzanforderung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden Straßen, Ausgabe 2006, Hrsrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schalldabsorption D_{0.4} > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung D_{0.4} > 24 dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

g) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmschutzwand muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung von D_{0.4} > 24 dB und beidseitig eine Schalldabsorption D_{0.4} > 8 dB gemäß der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) aufweisen.

9.2. Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder anliegenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unzulässige Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

9.3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gevebelärm

9.3.1. Im WA 3 und WA 4 sind in Gebäudeseiten, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen innerhalb der Kreisabschnitte errichtet werden, Öffnere Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

9.3.2. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 9.3.1. zugelassen werden, soweit durch Vorlage eines qualifizierten und prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

9.3.3. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Gevebelärm und ihre Wirksamkeit in Einzelfall durch Vorlage eines prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen zu erbringen.

10. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. mit § 86 BauO NRW)

10.1. In den WA-Gebieten gilt:

10.1.1. Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbau mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Alternativ ist je angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein grobkroniger Laubbau mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3.) zu entnehmen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden auf die nachzuweisenden Baumpflanzungen angerechnet.

10.1.2. Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht mit einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.1.1. intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur mittelkronige Laubbäume zulässig sind.

10.1.3. Dachbegrünungen

Fläche sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belüchtungsdecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen (findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können).

10.1.4. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist im Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Bei der Anlage von 2 Längsparkern bzw. 5 Senkrechtparkern entlang privater Verkehrsflächen ist ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

10.2. In den MK-Gebieten gilt:

10.2.1. Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen