I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO
Nr. 1 Vergnügungsstätten aller Art,
Nr. 2 Tankstellen,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.Vm. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung).

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten:
Schmuckwaren und -grün
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher
Zeitungen/Zeitschriften
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck
Kleinteilige Sportartikel
Spielwaren
Hobby- und Bastelartikel
Babyartikel (Nonfood, kleinteilig)
Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
Unterhaltungselektronik
Telefone
Videokameras, Fotoapparate und Zubehör
Computer und Zubehör
(Vorbespielte) Bild- und Tonträger
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn-/ Einrichtungszubehör
Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
Bettwaren
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten:
Zoologische Artikel, lebende Tiere
Großteilige Sportgeräte
Campingartikel
Angler, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen
Fahrräder und Zubehör
Kinderwagen
Musikinstrumente und Zubehör
Erotikartikel
Elektrogroßgeräte, inkl. elektr. Einbaugeräte
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Möbel, inkl. Küchen
Matratzen
Abgegrenzte Teppiche/ Läufer
Baumarktspezifisches Sortiment*
Gartencenterspezif. Sortiment**
Rollläden/Markisen
Kamine/Öfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

* Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Kleineisenwaren, (Elektro-) Werkzeuge, Farben und Lacke, Installationsbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Holz
** Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenartikel- und geräte

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 überschritten werden.
Bei den Baufeldflächen A2 und C2 kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche allein bis maximal 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen.
Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der EFH der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des Randes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, an dem Punkt, wo die senkrechte Projektion der Mitte der zugewandten Gebäudeaußenseite auf den Straßenrand trifft. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH.
Von der Höhe der EFH darf nach oben um 0,3 m abgewichen werden.

Grenzen zwei Straßen an ein Gebäude an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

Ab einer Gebäudelänge von 15 m kann die Festsetzung auch auf Teillagen von Gebäuden angewendet werden.

Bei quadratischen Gebäuden gilt für die Ermittlung des Bezugspunktes die Straße als maßgeblich, zu welcher der Hauseingang zugewandt ist.

Maßgeblich sind die nach den Erschließungsarbeiten hergestellten Straßenhöhen.

Bei Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten. Sie darf zur Erzielung einer einheitlichen Gebäudehöhe im Rahmen der Abweichung nach oben von 0,3 m vereinheitlicht werden.

Für das Baufeld L und die Baufelder im Urbanen Gebiet ist ein Sockel von 0,5 m Höhe zulässig, d.h. ab dem aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelten Bezugspunkt darf ein Sockel von 0,5 m hinzuaddiert werden. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH. Der Sockel muss die Außenkanten des darüberliegenden Gebäudes aufnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.
Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

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

3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a1 abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 35 m zulässig
a2 abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 70 m zulässig
a3 abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 75 m zulässig
a4 abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 95 m zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 0,5 m vortreten.
An allen anderen Bereichen der Baufenster dürfen Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 2,0 m vortreten.
Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NW bis zu einer Fläche maximale von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

5. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports (GA):
In den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports nicht zulässig.
In dem Baufeld B1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
In den Baufeldern H1 und H2 sind für die mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen „Ga" zulässig.
In dem Baufeld H1 sind für die mit Hausgruppen festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Flächen „Ga" / Carports nicht zulässig.
In den Baufeldern B2 und E sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In den Baufeldern C2, D1, D2 und K sind offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St" zulässig.
Im Baufeld F sind zwei offene Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr allgemein zulässig.
In den Baufeldern H1 und H2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen „Ga" und „St" zulässig.
In den Baufeldern A1, B2, B1, C1, G1, G2, G3 und L sind offene Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen:
Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind nur in den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K allgemein zulässig.
In den Baufeldern A1, A2, C1, F, G1, G2, G3 und L sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau ausschließlich in den Tiefgaragen unterzubringen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen für den individuellen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern B1, H1 und H2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit begrenzt.

7. Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Straßen ist zeichnerisch über die Festsetzungen einzelner Höhenpunkte (Deckenhöhe in m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage darf nach oben um 0,3 m abweichen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung MV 1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 1 sind neben Fuß- und Radwegen für die Allgemeinheit auch Erdaufgrabungsverkehre zulässig.

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

9.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht LR 1 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen der Alexianer-Klausur im Baufeld D1 festgesetzt.

Das Leitungsrecht LR 2 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen auf dem Baufeld C2 festgesetzt.

9.2 Mit Geh- und Fahrradfahrrecht sowie Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR 1
Mit GR 1 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Anschluss an die Fläche GR 1 ist innerhalb des Baufeldes des Baufelds C1 das Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2,5 m festzuführen. Innerhalb des Baufeldes C1 ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 2,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m vorzuhalten. Der Durchgang ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GR 2
Mit GR 2 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GR 3 / FR 3
Mit GR 3 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit und Benutzung der Stellplätze auf Baufeld D2 festgesetzt.
Mit FR 3 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf Baufeld D2 festgesetzt.

GR 4 / FR 4
Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.
Mit FR 4 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Zweckbestimmung Parkanlage - ÖG 1

Der Charakter der vorhandenen Parkanlage (ehemaliger Alexianer-Klausur-Garten) ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung gleichwertiger Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.
Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.
Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie C in einer Größe von bis zu 1.200 m² ist zulässig.

10.2 Zweckbestimmung Friedhof - ÖG 2

Der Charakter der vorhandenen Grünfläche ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.

Nadelgehölze bzw. Koniferen sind zulässig, in ihrer Anzahl jedoch auf maximal 15 % der Neuanpflanzungen begrenzt.

10.3 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Nord - ÖG 3

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 3 mit den integrierten Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sind „landschaftlich-naturnah" anzulegen.
Innerhalb der mit dem Symbol „Versickerung" festgesetzten Flächen sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.
Außerhalb der Versickerungsflächen sind mindestens 7 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.
Bis zu 8,5 % der Grünfläche sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/ Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Sämtliche Bepflanzungen sind art- und sachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.4 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Süd - ÖG 4

Die öffentlichen Grünflächen im OG 4 sind landschaftsnahlich auszubilden und zu unterhalten.
Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Sämtliche Bepflanzungen sind art- und sachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.5 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - ÖG 5

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsnahlich auszubilden. Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher entlang der Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Bis zu 85 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 7 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.
Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.6 Zweckbestimmung Parkanlage West - ÖG 6

Die öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz sowie Überflutungsfläche und Regenwasserableitung landschaftsnah auszubilden.
Die vorhandene und in der Planzeichnung gekennzeichnete baumreihe Gehölzkulisse entlang der südwestlichen Planbegrenzung (Sielkruner Weg) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).
Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie B/C in einer Größe von bis zu 600 m² ist zulässig.
Bis zu 80 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 20 % als standortgerechte Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.
Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 32 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.
Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.7 Zweckbestimmung Obstbaumreihe - ÖG 7

Der Charakter der vorhandenen Obstbaumreihe ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Obstbaumreihe ist um mindestens 10 Neupflanzungen (Kultur-Birnen / Pyrus communis) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu ergänzen.
Die Pflanzstandorte können von der Planzeichnung entsprechend der Erschließungsplanung um bis zu 5 m abweichen bzw. den örtlichen Verhältnissen angepasst werden.
Die Grünflächen an sich sind als Rasen/Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.
Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig.

10.8 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd - ÖG 8

Die vorhandene, strukturreiche Gehölzpflanzung aus heimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern mit vorgelagerter Mähwiese ist als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).
Im westlichen Teilabschnitt ist gänzend mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Mindestens 50 % der öffentlichen Grünfläche sind als Gehölzflächen art- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Naturnahe Versickerung

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Symbol „Versickerung" sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden und landschaftlich gestalteten Wiesensenken anzulegen.
Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

11.2.1 Dachbegrünung der Flachdächer bzw. Pultdächer

Die Flachdächer bzw. Pultdächer von neu errichteten Gebäuden, Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10,0 m² (ausgenommen Mülleinhausungen, s. ZIff. 11.8) sowie von Garagen sind zu 100 % extensiv zu begrünen.
Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm (zzgl. Drainschicht) auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Im Baufeld C1 muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 40 cm zzgl. Drainschicht (einfach intensive Dachbegrünung / „Klimadach") betragen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.
Ausgenommen von der Dachbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen.

Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, sodass eine Dachbegrünung erfolgen kann.
Baufeld H1: Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 80 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

11.2.2 Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Auswschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.

12.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.
Im Bereich der Baufelder A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3 und L mit Tiefgarage sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Ausnahmen möglich.
Das Niederschlagswasser der Baufelder F und D2 wird über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee" abgeleitet.
Die Baufelder D1, C1 und K erhalten jeweils eine private Schmutzwasserentwässerungsleitung mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee", dem „Alexianerplatz" oder dem „Berghauschensweg".
Das Baufeld C2 entwässert über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand im „Berghauschensweg".
Die Planung der Niederschlagsmengen aus dem Baufeld L wird über die bereits realisierte Trennkanalisation in der Hauptzufahrt zum Plangebiet an der Nordkanalallee vorgesehen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung in den restlichen Baufeldern erfolgt durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

12.4 Tiefgaragenüberdeckung und Überdeckung sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist mindestens mit der Baugebietsstufen mit mindestens 80 cm Erdreich abzudecken.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen.

12.5 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Verlust von (potentiellen) Gebäudequartieren

Durch das geplante Vorhaben gehen potenzielle und nachgewiesene Fledermaus-Gebäudequartiere verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind gemäß CEF-Maßnahme zu schaffen:

Insgesamt sind 60 Ersatzquartiere zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzquartiere muss vor Verlust der Quartiere (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Ersatzquartiere sind daher bis spätestens Ende April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.
Die Ersatzquartiere sollen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen zu verwenden.
Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe) auf die im Gebiet nachgewiesenen Gebäudevorstecke bedürfnen Arten (insbesondere Zwergfledermaus) zugeschnitten sein.
Die Ersatzquartiere müssen verschiedene Expositionen aufweisen und sind in einer Höhe von mindestens 3 – 4 m anzubringen.
Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Die genaue Lage und Verteilung der Ersatzquartiere ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

12.6 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Mauersegler bei Verlust der Brutplätze

Durch das geplante Vorhaben gehen mindestens vier Brutplätze des Mauerseglers verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind geeignete Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme zu schaffen.

Insgesamt sind 24 Brutplätze zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzbrutplätze muss vor Verlust der Brutplätze (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Nisthilfen sind daher bis spätestens Anfang April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.
Die Ersatzquartiere sind außen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen für Mauersegler zu verwenden.
Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe, Koloniebildung) auf Mauersegler zugeschnitten sein.
Die Ersatzquartiere müssen jeweils drei Kästen in einer Gruppe oder ein 3er-Kasten an einem Gebäude angebracht werden.
Die gruppierten Nistkhilfen müssen auf verschiedene Gebäude verteilt werden und verschiedene Expositionen aufweisen.
Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu reinigen.
Die genaue Lage und Verteilung der Nistkhilfen ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt: Bei Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste Ziffer 15). Sofern nicht anders festgesetzt ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen bzw. Koniferen nicht zulässig.

13.1 Baumpflanzungen und Begrünung oberirdischer Stellplätze

Sofern zeichnerisch und textlich nicht anders festgesetzt, ist je 6 oberirdische, öffentliche Stellplätze ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenverschlagliste B) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen.

Private Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, die im Verbund hergestellt werden, sind zu allen angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen intensiv mit Hecken oder Strauchpflanzungen der Pflanzenverschlagliste D einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenverschlagliste B) zu pflanzen.

Die oberirdischen, mindestens 6 m² (netto) großen Baumscheiben (Baumgrubentiefe ≥ 1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³, Ausnahme Planstraße A: mind. 12m³) sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtungen zu schützen. Der Einsatz von Baumpflanzung gehören auch die Pflanzung von Vorgartenhecken (siehe Bestart), Mähwiese, Bewässerungsset und Pflanzenverankerung. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Alle Arten sind art-und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.2 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der WA- und MU-Gebiete sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Die Art der Gestaltung wird, im Sinne einer „flexiblen" Gestaltung, ausdrücklich freigestellt.

Die Vorgartenzonen sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und (Tief-)Garagenzufahrten gärtne¬risch anzulegen. Schotterflächen, Steinschüttungsflächen und Folienabdeckungen als Gestaltungselement sind unzulässig.
Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Haus¬zugang), Fahrradabstellplätzen und Mülltonnenstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten.

Innerhalb der Baufelder C, D2 , F, G1 und L ist als einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 250 m² je 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung (siehe Pflanzliste Ziffer 15) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.
Im Bereich der Baufelder H1 sind in der Vorgartenzone gem. Roteintrag in der Planzeichnung mindestens 34 Laubbäume II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzen¬den Bäume oder im Plan festgesetzte Einzelpflanzgebote können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Stellplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / pro lfd. Meter) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
Alle Arten sind art-und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Um die Versiegelung durch private Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können dadurch Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

13.3 Private Vorgärten

Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „private Vorgärten") sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt unversiegelt zu belassen.
Die Vorgärten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen.
Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen, Steinflächen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.
Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune, Tore, Mauern und Hecken sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ausgenommen davon sind Mülltonnenboxen.
Mülltonnenboxe sind zulässig, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen einzugrünen.
Im Baufeld H1 sind in den hierfür festgesetzten Flächen abweichend Stellplätze im Vorgarten zulässig.

13.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb der

- Planstraße A mindestens 49 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 1 mindestens 2 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 3 (Mischverkehrsfläche) mindestens 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße B mindestens 11 Laubbäume II. Ordnung, (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße C mindestens 15 Laubbäume II. Ordnung, (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße D mindestens 14 Laubbäume II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße E mindestens 12 Laubbäume II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Bergh