



Nachrichtliche Übernahmen



Baugrenze



WA
Allgemeines Wohngebiet



MI
Mischgebiet



Denkmalgeschützte Gebäude -
Erhalt



Öffentliche Grünfläche
Spielanlagen



Öffentliche Erschließungsstraße



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -
Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Stellplätze



Öffentlicher Fußweg



Fahrradstreifen



Leitungsrecht
unterirdische Leitung



Tiefgaragen



Stellplätze / Parkflächen



Flurstücksgrenze
Flurstücksnummern



neue Grundstücksgrenzen
im Geltungsbereich



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Dachbegrünung
außer Terrassenflächen



Begrünung Tiefgaragendecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung Bäume/ Straßenbäume
(aus jeweiliger Artenliste)



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen ohne spezielle Bindungen Geltungsbereich:

a) Allgemeine Pflanzbindungen Öffentliche Grünflächen ohne besondere Ausweisung für Bindungen für Bepflanzung von Bäumen
und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Entlang der Inneren Haupterschließungsachse/ Parkflächen (verkehrsberuhigter Bereich) sind Alleebäume zu pflanzen. Der Standort
der Bäume ist bindend, zur Anpassung an die örtliche Situation kann dieser geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der
festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Die Auswahl der Alleebäume beschränkt sich auf eine Art. Die Baumscheiben sind mit
bodendeckenden Gehölzen/ Stauden zu bepflanzen.

Artenauswahl Alleebäume (Artenliste 1.1):

Bei der Auswahl wurde die "Galkliste" von 2014 einbezogen und auf die jeweiligen Anforderungen geachtet.

Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt')

Prunus x schmidtii (Spiegelrindenkirsche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose Gleditsie)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Stäulen-Hainbuche)

Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20

Öffentliche Grundstücksflächen mit speziellen Bindungen Geltungsbereich:

Maßnahme V1

Baumpflanzung entlang Egginger Weg

Entlang des Egginger Weges sind Laubbäume (L. Ordnung) im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Wichtige Sichtbeziehungen und
städtebauliche Gegebenheiten sind in die Gestaltung miteinzubeziehen (Baumfreie Abschnitte). Der Standort der Bäume ist bindend,
zur Anpassung an die örtliche Situation kann dieser geringfügig verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei
einzuhalten. Die Auswahl der Bäume beschränkt sich auf eine Art. Die Baumscheiben sind als Rasenfläche auszubilden.

Artenauswahl Laubbäume (Artenliste 1.2):

Bei der Auswahl wurde die "Galkliste" von 2014 einbezogen und auf die jeweiligen Anforderungen geachtet.

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadtlinde)

Tilia x europaea 'Pallda' (Kabelrinde)

Alnus x spaethii (Purpurlinde)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20

Maßnahme V2

Grünflächen mit Baumbestand (Malvenwiese)

Die vorhandenen Bestandsbäume sind zu erhalten. Ist dies aus einem belegbaren Grund nicht möglich oder sind diese abgängig, sind
hochstämmige Laubbäume nachzupflanzen (Artenliste 2.), Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20cm.

Die Grünfläche ist weiterhin als Wiesenfläche/ Rasenfläche zu belassen.

Maßnahme V3

Fläche mit Baumbestand

Die vorhandenen Bestandsbäume (Lärchen und Kiefern) sind zu erhalten. Ist dies aus einem belegbaren Grund nicht möglich oder
sind diese abgängig, sind hochstämmige artengleiche Bäume nachzupflanzen (Artenliste 2.), Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB.,
StU: 18-20cm. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Fußwege, Aufenthaltsplätze und Kinderspielflächen errichtet werden.

1.2 Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ie 250 m² nicht überbaubare Fläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Großkroniger Laubbaum zu
pflanzen.

Artenauswahl gem. Artenliste 2.1

Mindestgrößen: Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20/

Sollstr., 3xv, mB., 3-4 Grundstämme, 200-250

Einsaat auf nicht bepflanzten Flächen aus möglichst autochthonem Saatgut.

Eingliederung von baumüberstehenden Wiesenflächen mit extensiver Pflege und Entwicklung.

Gestaltete Vegetationsflächen sind mit Strauchgruppen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden auszubilden. Sträucher aus

Artenliste 2.2

Einfriedungen privater Flächen entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als geschnittene Heckem gem.

Artenliste 2.3 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und schwach geneigte Dächer (bis 10°) sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

Ausgenommen sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss

mindestens 10cm betragen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude ist zu sammeln und zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu
versickern. Eine Ableitung des sauberen Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Platzflächen (mindestens jedoch 50%) zu begrünen und
gärtnerisch anzulegen. Die Oberdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 30cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist
eine pflanzbedingte Erhöhung (Gesamtaufbau mind. 80cm) des Pflanzsubstrates vorzusehen.

Vegetationsflächen sind mit Strauchgruppen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden auszubilden.

Wohnhöfe mit einer Fläche bis 650m² sind mind. mit einem Laubbaum und Höfe mit einer Fläche bis 1300m² sind mind. mit 2

Laubbäumen (gem. Artenliste 2.1) zu bepflanzen. Wohnhöfe die diese Fläche überschreiten, sind mind. mit 3 Laubbäumen zu
bepflanzen.

Mindestgrößen:

Hochstamm, 3xv, mB., StU: 18-20/

Sollstr., 3xv, mB., 3-4 Grundstämme, 200-250

Das anfallende Niederschlagswasser von Tiefgaragen ist zu sammeln und zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu
versickern. Eine Ableitung des sauberen Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

2. Maßnahmen zur Vermeldung von Verbotsbeständen nach §44 BNatSchG

Maßnahmen zur Vermeldung und Minderung

Eingriffe in vorhandene Obstbaum- und andere Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in
einem Zeitraum ab 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und
Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden.

Dies wird auch für den Abriss von altem Gebäudebestand empfohlen.

Vor der Rodung potentieller Höhlenbäume ist von einer qualifizierten Fachperson (ökologische Baubegleitung) zu
prüfen, ob sie von Fledermäusen besetzt sind, so dass ggf. eine Evakuierung erfolgen kann.

Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Daher sollten wenn großflächige Fassadenabschnitte als Glasflächen
ausgebildet werden diese mit UV-reflektierendem Glas (Vogelschutzglas) versehen werden.

Eine Reduzierung des Risikos kann auch durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges
Anbringen z.B. von Punktrastern mit mind. 25% Deckungsgrad) erfolgen.

Maßnahmen als vorgezogener Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)

Diese Maßnahme müssen rechtzeitig vor dem Beginn des Eingriffes erfolgen.

1. Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse

Anbringung von 15 artgerechten Fledermauskästen, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und
östlich des Plangebietes. Es hat eine Schließung der verlassenen Quartiere zu erfolgen. Ein Monitoring der
Ersatzmaßnahmen ist vorzunehmen

2. Anbringen von Nistkästen für Vögel

Anbringung von 15 Nistkästen in geeigneter, artspezifischer Art für Brutvögel. Die Nistkästen sind mit unterschiedlichen
Einflugöffnungen zu versehen, um auf die jeweilig Art angepasst zu sein. Ein Monitoring der Ersatzmaßnahmen ist
vorzunehmen

3. Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzung von 15 Obstbaumhochstämmen als Erweiterung einer bestehenden, städtischen Obstbaumwiese im Bereich
zwischen Fort Unterer Kuhberg und Westtangente.

4. Ökologische Baubegleitung

Es wird empfohlen, eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorzusehen. Deren Aufgabe sollte die fachliche
Begleitung und Überwachung der Artenschutzbelange sein.

Artenhilfsmaßnahmen

Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und
Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle
Fledermauskästen oder einfache Blindbretter an der Fassade gefördert werden.

Das Anbringen von speziellen Fledermauskästen als Höhlensersatz und das Anbringen von Nisthöhlen als
Bruthöhlensersatz für Vögel ist vor Beginn der Bauphase (Baufeldberäumung) vorzunehmen.

3. Weitere Empfehlungen und Hinweise

Archäologische Bodenfunde:

Eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist erforderlich. Bei Bauarbeiten
auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Versickerung:

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens
empfohlen.

Bodengrundsutachten:

Aufgrund des vorh. Untergrundes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw.
DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.