

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

**TF 1** Im Sondergebiet ist vorwiegend die Errichtung eines Hospizes bzw. einer Palliativeinrichtung zulässig. Zulässig sind auch diese Nutzung ergänzende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnungen und Wohngebäude.

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

### Bauweise

**TF 2** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**TF 3.1** Freistehende Müll- und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

**TF 3.2** Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

### Immissionsschutz

**TF 4.1** Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume mit mindestens einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind Aufenthaltsräume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 4.2** Aufenthaltsbereiche im Freien müssen von der Bahn abgewandt orientiert sein. Alternativ sind sie von der Bahn durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 4.3** Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 5.1** Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.2** Je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Ergänzend können Obstbäume gepflanzt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.3** Bei der Pflanzung von Sträuchern sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.4** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Neigung von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste C zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.5** Stellplätze, Carports, freistehende Müll- und Abstellräume müssen mit Sträuchern der Pflanzliste B eingegrünt werden. Zusätzlich müssen sie mit rankenden Pflanzen begrünt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**TF 5.6** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

**TF 6** Großflächig, mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste A - Bäume

Acer campestre, Feldahorn  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Alnus glutinosa, Schwarzerle  
Betula pendula, Sand-Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum  
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche  
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder  
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel  
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer  
Populus nigra, Schwarzpappel  
Populus tremula, Zitterpappel  
Prunus avium, Vogel-Kirsche  
Prunus padus, Trauben-Kirsche

Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne  
Quercus petraea, Trauben-Eiche  
Quercus robur, Stiel-Eiche  
Salix alba, Silber-Weide  
Salix aurita, Ohr-Weide  
Salix caprea, Sal-Weide  
Salix fragilis L., Bruch-Weide  
Salix x rubens (S. alba x fragilis), Hohe Weide/ Kopf-Weide  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus torminalis, Elsbeere  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
Ulmus glabra, Berg-Ulme  
Ulmus lacvis, Flatter-Ulme  
Ulmus minor, Feld-Ulme

#### Pflanzliste B - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze  
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn  
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn  
Cytisus scoparius, Besen-Ginster  
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn  
Rosa canina agg., Hunds-Rose

Rosa corymbifera, Heckenrose  
Rosa rubiginosa, Wein-Rose  
Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose  
Rosa tomentosa, Filz-Rose  
Salix cinerea, Graue Weide  
Salix pentandra, Lorbeer-Weide  
Salix purpurea, Purpur-Weide  
Salix triandra agg., Mandel-Weide  
Salix viminalis, Korb-Weide  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

#### Pflanzliste C - Dachbegrünung

##### Stauden

Anthemis tinctoria, Färberkamille  
Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut  
Potentilla verna, Frühlingsfingerkraut  
Saponaria ocymoides, Kleines Seifenkraut  
Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer  
Sempervivium arachnoideum, Dachwurz

##### Gräser

Carex montana, Bersegge  
Festuca ovina, Schafschwingel