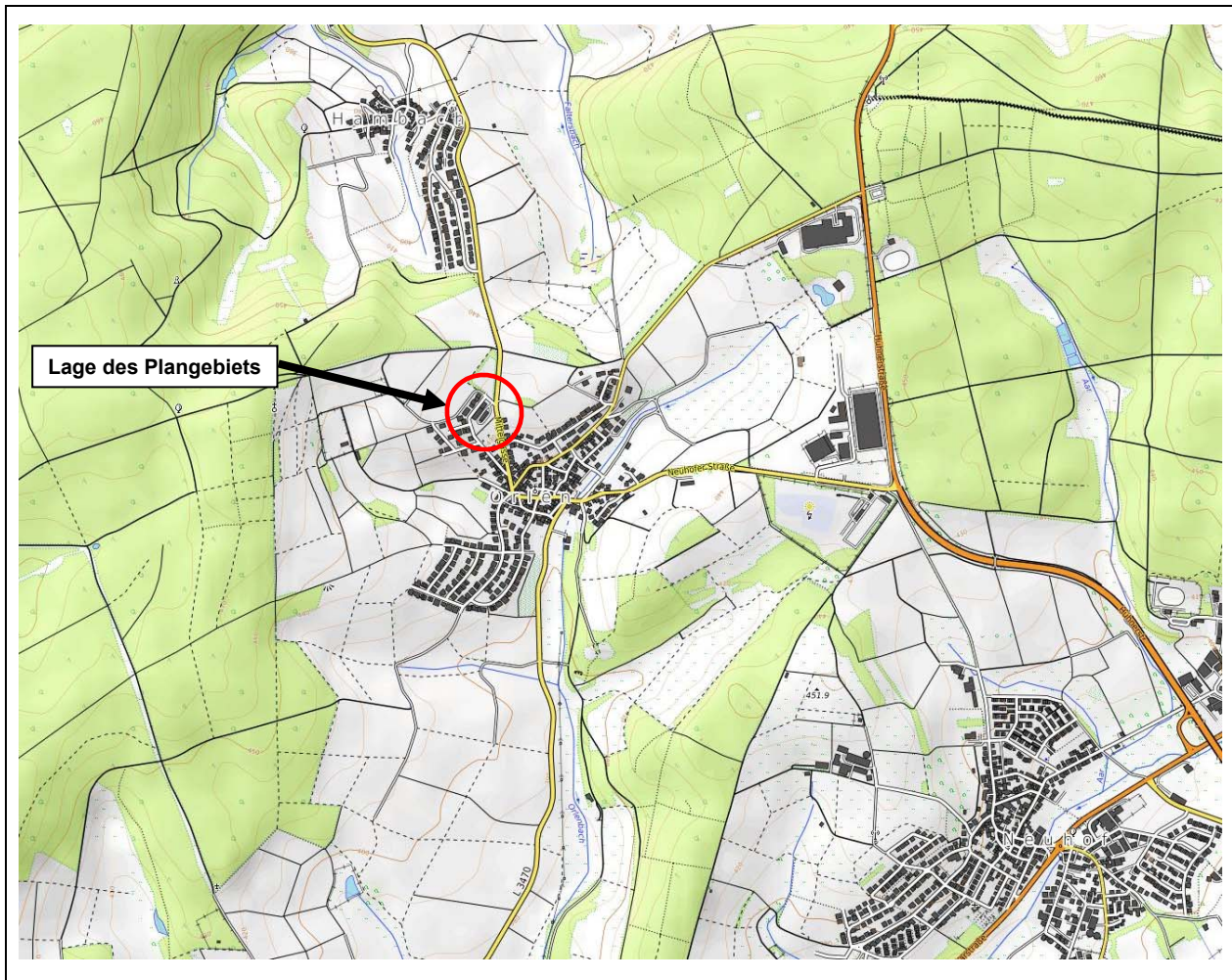


Textliche Festsetzungen

Planstand: 19.12.2022 - Vorentwurf

Übersichtskarte



Quelle: opentopomap.org – Stand 10.02.2022 – ohne Maßstab

Art der Nutzung / Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haus- typen	Bauweise	Dachform	OK Geb. max.
WA	0,4	0,8	II	EH	a	FD/PD	+ 447,50 m ü NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S 378)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Breithardter Weg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Knittelberg“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)

- 2.1.1 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die als private Grünflächen (pG) festgesetzten Flächen in die Grundstücksfläche einzubeziehen.
- 2.1.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,7 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die als private Grünflächen (pG) festgesetzten Flächen in die Grundstücksfläche einzubeziehen.
- 2.2.2 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.4.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK Geb. max.) beträgt + 447,50 m ü NHN.
- 2.4.2 Die Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
- 2.4.3 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 2.4.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand (des Reihenhausblockes) abgerückt werden.
- 2.4.5 Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne von Doppelhäusern und Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Dies gilt für Hausgruppen sowohl auf real geteilten Grundstücken als auch auf nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Bauteile oder Gebäudeteile um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Die nach Landesrecht zu wahrenen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen oder Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 5.2 Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 30,0 m³ nicht überschreiten. Gartenhütten sind im Vorgartenbereich unzulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen zählt jedes Reihenhaus als Wohngebäude.

Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

7 **Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Stromversorgung des Wohngebiets und der Ortslage (Trafostationen, Mastanlagen) zulässig.

8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauNVO) sind mit gebietsheimischen Laubgehölzen der Artenlisten 2 und 3 (D11) zu bepflanzen. Außerhalb der als private Grünflächen (pG) festgesetzten Flächen sind je Hauseinheit mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder mindestens zwei Sträucher heimischer, standortgerechter Arten (z.B. lt. Artenliste 2c + 4 und Artenliste 3) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche, 1 Strauch / 5 m². Die Restflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

8.3 Im Bereich der Stellplätze sind entsprechend der Planzeichnung standortgerechte, schmal- oder mittelkronige Bäume in direktem räumlichem Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 10 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

9 **Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

9.1 Je Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

9.2 Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

9.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen („Grünstreifen“) sind die auf der Fläche wachsenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von bestehenden Bäumen und Sträuchern sind ersatzweise heimische Bäume und Sträucher gem. Artenlisten 3 und 4 anzupflanzen. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

Innerhalb des Grünstreifens ist die Anlage von Stützmauern, Hangabfangungen o.ä. nicht zulässig.

9.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen entlang des Kreisels ist eine mehrreihige Hecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m.

Es gelten die Artenlisten 3 und 4 mit entsprechenden Pflanzqualitäten gem. Anhang. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern und bei Abgang zu ersetzen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 15° (Flachdächer, Pultdächer) zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Flach geneigte Dächer (0 bis 15°) sind generell extensiv zu begrünen. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Carports.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Reihenhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 L-Steine, Betonstützwände, Gabionen etc. und Abtreppungen zur Hangabfangung sind ausschließlich entlang des Breithardter Weges bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m bzw. im Bereich von Stellplatzabfangungen am Breithardter Weg von bis zu 3,0 m zulässig. Zulässig sind L-Steine und Stützwände, sofern sie dauerhaft verkleidet werden, sowie deren Verkleidungen aus Beton, Naturstein oder Holz oder mit dauerhafter Begrünung. Verkleidungen aus Kunststoff oder sonstigen künstlichen Materialien sind unzulässig.

3.3 Sichtschutzwände auf den Grundstücks- bzw. Sondernutzungsgrenzen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist innerhalb des Baufensters auf den seitlichen Grundstücks- bzw. Sondernutzungsgrenzen ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Im Falle eines Höhenversatzes innerhalb des Reihenhausblockes ist dies auf das höhergelegene Erdgeschoss zu beziehen.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten (vgl. A 8.5). Die Anlage von Steinschüttungen > 2,0 m² und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig.

5 Stellplätze

- 5.1 Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig, wenn diese einer Wohneinheit zugeordnet sind.
- 5.2 Entsprechend § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein vom 03.08.2020 sind drei Parkplätze für Car-Sharing-Angebote vorzusehen, durch die je vier Stellplätze ersetzt werden.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Ein Überlaufanschluss an den örtlichen Mischwasserkanal ist herzustellen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30,0 l/m² horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ je Hauseinheit betragen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Altlasten

- 4.1 Für Bereiche, in denen Kinderspielflächen geplant sind, sind die unversiegelten Bereiche gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgrund erhöhter Nickelgehalte in den Auffüllungen zu untersuchen.

- 4.2 Beim Auffinden organoleptisch auffälliger Bodenbereiche sollten nutzungsspezifische Untersuchungen durchgeführt werden. Sollten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so ist die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten.
- 4.3 Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist die Baumaßnahme einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, per Email grundwasser.boden-wi@rpd.hessen.de zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5 Entsorgung von Bauabfällen

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Rückbau- und Bodenaushubmaßnahmen einzuhalten.

Rückbaumaterial und Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis:

Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de
- Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

6 Freianlagen

Zusammen mit den Bauanträgen ist für jede Baumaßnahme ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

7 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 K (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach

oben emittieren, zulässig. Um die Lockwirkung zu vermindern, sind die Leuchtquellen im Übergangsbereich zur südlichen Pflanzfläche so tief wie möglich anzubringen.

9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Folgende Maßnahmen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Rückschnitt und Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit

Baumfäll-, Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V2: Arbeiten an den Bestandsgebäuden außerhalb der gesetzlichen Brutzeit

Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V3: Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten

Vor dem Rückbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Die Rollladenkästen des Verwaltungsgebäudes sollten vorsichtig von einer fachkundigen Person geöffnet und inspiziert werden. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden (Winterquartier), sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

V4: Installation von Nistkästen

Zur Förderung der Avifauna sind an geeigneten Standorten insgesamt 6 Nistkästen, davon 5 für Höhlen- und Nischenbrüter und 1 Baumläuferkasten, zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

V5: Rückbau asbesthaltiger Dacheindeckung

Falls Faserasbestplatten für die Dacheindeckung Verwendung gefunden haben, sind beim Rückbau die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu treffen, um wirksam zu vermeiden, dass Asbestfasern in die Umwelt gelangen.

Es ist folgende artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (**CEF-Maßnahmen**) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG umzusetzen:

M1: Installation von Nisthöhlen und Fledermauskästen

Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind insgesamt 12 Nistkästen, davon 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschluöffnung und Wochenstubeneignung) und 6 Sperlingskoloniehäuser (zum Beispiel das Sperlingskoloniehäuser 1SP der Firma Schwegler oder vergleichbares) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der jeweiligen Kästen ist an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Standorte sind durch eine fachkundige Person auszuwählen, die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

M2: Installation von Schwalbennestern oder eines Schwalbenturms

Durch den Abriss des Verwaltungsgebäudes werden mehrjährig genutzte Schwalbennester

zerstört. Diese können durch das Anbringen von Nisthilfen ausgeglichen werden. Insgesamt sind 6 Schwalbennester (zum Beispiel das Mehlschwalben-Einzelnest Nr. 13 der Firma Schwegler oder vergleichbares) aufzuhängen oder im direkten Eingriffsbereich ein Schwalbenturm zu errichten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Standorte sind durch eine fachkundige Person auszuwählen, die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

10 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn	Tilia cordata 'Greenspire'	- Winterlinde
Acer platanoides 'Cleveland'	- Spitzahorn	Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Carpinus betulus 'Frans fontaine'	- Hainbuche	Sophora japonica 'Regent'	- Schnurbaum
Fraxinus ornus	- Manna-Esche	Ulmus 'Columella'	- Columella-Ulme
Quercus cerris	- Zerreiche	Ulmus 'Lobel'	- Lobel-Ulme
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säulen-Eiche		

Artenliste 2 Gartenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

a) Große Gartenbäume (6 – 15 m)

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn	Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Hainbuche
Acer plantanoides 'Columnare'	- Spitzahorn	Sorbus aria 'Magnifica'	- Mehlbeere

b) Mittlere Gartenbäume (5 – 10 m)

Acer campestre 'Fastigiata'	- Feldahorn	Malus 'Evereste'	- Zierapfel
Acer plantanoides 'Globosum'	- Kugelahorn	Pyrus communis 'Beech Hill'	- Wildbirne
Betula pendula 'Youngii'	- Trauerbirke	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Eberesche
Crataegus monogyna 'Stricta'	- Weißdorn	Tilia cordata 'Green Globe'	- Winterlinde

c) Kleine Gartenbäume (< 5 m)

Carpinus betulus 'Pendula'	- Hainbuche	Fagus sylvatica 'Rohan Weeping'	- Rotbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Salix caprea 'Pendula'	- Kätzchenweide

Artenliste 3 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

a) Mittlere Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Salix vimianlis	- Korbweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose	Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Rosa corymbifera	- Heckenrose		

b) Kleine Sträucher

Cytisus scoparius	- Besenginster	Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere		

c) Bodendecker

Hedera helix	- Efeu	Vinca minor	- Kl. Immergrün
--------------	--------	-------------	-----------------

d) Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Hedera helix	- Efeu		

Artenliste 4 Laubbäume 1. und 2. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Crataegus laevigata	- zweigriffl. Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus monogyna	- eingriffl. Weißdorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Quercus rubor	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche	Quercus petraea	- Traubeneiche