

Bebauungsplan „Mühlbachaue, Neufassung – 1. Änderung (Feuerwehr)“

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Saulheim



Verbandsgemeinde: Wörrstadt

Landkreis: Alzey-Worms

Verfasser:

Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht
Martin Müller, Stadtplaner / B. Sc. Raumplanung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Mühlbachau“ werden im Änderungsbereich durch die unten aufgeführten Festsetzungen abgelöst. Außerhalb des Änderungsbereichs bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen vollumfänglich erhalten.

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1. Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen, die der Feuerwehr oder sonstigen Hilfsorganisationen dienen. Die Nutzung der Feuerwehr muss im Vordergrund stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull, unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut (Dachfirst bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern)

Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen, Anlagen Erneuerbarer Energien und sonstige eingehauste technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, etc.)) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl (§§ 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ gemäß der Planzeichnung auf 0,6 festgesetzt.

Der Grundstücksfläche (gem. § 19 Abs. 1 BauNVO) sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3. Geschossflächenzahl (§§ 20 und 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GRZ) wird in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ gemäß der Planzeichnung auf 1,2 festgesetzt.

Die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden auf die Geschossfläche nicht angerechnet (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebäude sind in der abweichenden Bauweise herzustellen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m überschreiten.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßenmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m.

5. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist als öffentliche Fläche festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sollen mindestens 140 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Darüber hinaus sind außerdem Car-Sharing-Plätze, elektrische Ladeinfrastrukturen, Fahrradabstellflächen, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

5.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur im erforderlichen Umfang, zulässig.

Zufahrten: Hinter der Straßenbegrenzungslinie sind bei Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen rampenfreie Stauräume von mindestens 5,0 m Länge vorzusehen. Der Stauraum darf von der Straßenverkehrsfläche nicht abgetrennt werden.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur auf der rückwertigen Grenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Sie dürfen 12 m³ umbauten Raum nicht übersteigen und sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen einzugrünen.

Einzelmülltonnen- und Müllcontainerstellplätze sind in Gebäude oder Einfriedungsmauern, soweit diese zulässig sind, zu integrieren. Werden Müllsammelplätze angeordnet, sind diese im Bauantrag darzustellen.

Zulässig sind weiterhin Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr dienen.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig; Anlagen für die Kleintierhaltung sind jedoch ausgeschlossen.

7. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20, 23 und 25)

7.1. Öffentliche Grünflächen (Nr. 15)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist extensiv zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (z. B. Blühwiese). Die vorhandenen Hecken, Sträucher und Bäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig am Standort zu ersetzen. Eine intensive Pflege ist nur dort zulässig, wo dies die Örtlichkeit erfordert (z. B. Verkehrssicherheit, Gehwegrand).

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschungsfäche“ ist zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (z. B. Wiese, Beete, Hecken). Eine Unterbrechung der Grünflächen durch Zuwegungen für die angrenzenden Freizeitsportanlagen ist zulässig. Die Unterbrechung durch Zuwegungen ist dabei auf ein Mindestmaß zu beschränken und darf auf maximal zwei Abschnitten jeweils 5,00 m nicht überschreiten. Auf der Grünfläche sind außerdem Anlagen zulässig, die die Aufenthaltsqualität verbessern, die Versiegelung jedoch nicht maßgeblich erhöhen (z.B. Bänke, Mülleimer oder Fahrradständer).

7.2. Flächen für den Hochwasserschutz „Hochwasserrückhaltung, Starkregen“ (Nr. 16 b)

Die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Hochwasserrückhaltung, Starkregen" dient als ausweichende Überflutungsfläche im Falle von außergewöhnlichen (oder selteneren) Starkregenereignissen. Der Starkregenzufluss erfolgt dabei von der angrenzenden Ritter-Hundt-Straße. Ziel ist es, die Feuerwehrezufahrt von Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen freizuhalten.

Die umgrenzte Fläche entfällt, sollten dem wasserrechtliche Belange entgegenstehen oder eine Starkregengefährdung der Feuerwehrezufahrt durch andere Maßnahmen verhindert werden können.

7.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

Stellplätze

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind z.B. Pflasterungen, Rasengittersteine oder Schotterrasen, soweit nicht aus besonderen Gründen (z.B. Ein- und Ausfahrt Feuerwehr, Waschplatz) eine Vollversiegelung erforderlich ist.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Nächtliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper (Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin (warme Lichttöne) festgesetzt. Die Lichtkegel aus den Lampengehäusen dürfen nur nach unten ausgerichtet sein. Der angestrahlte Bereich und die Leuchtdauer ist durch Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter oder Zeitschaltuhren auf das notwendige Maß zu reduzieren.

7.4. Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Nr. 23 b)

Solarfestsetzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen von neuerrichteten Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.5. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25 b)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einem Abgang sind die Bäume Standortnah und in ähnlicher Qualität zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Mühlbachaue“ werden im Änderungsbereich durch die unten aufgeführten Festsetzungen abgelöst. Außerhalb des Änderungsbereichs bleiben die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vollumfänglich erhalten.

8. Dachgestaltung

8.1. Dachbegrünung

Flachdächer (Dachneigung $\leq 10^\circ$) ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.

9. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind entsprechend der Anforderungen an eine Außenbereichsnutzung durch die Feuerwehr anzulegen. Dabei dürfen die notwendigen Zuwegungen zu den einzelnen Toren und den Eingängen sowie ein Vorplatz befestigt werden.

Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen zu begrünen.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen

Die geplanten Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 anzulegen. Wo es räumlich möglich ist, sind flachere Neigungswinkel zu wählen. Böschungsfuß und Böschungskopf sind rund auszubilden.

Aufschüttungen außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sind nicht zulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die breitflächige Versickerung von nicht gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. dem in Fallrohren gesammelten Dachwasser, ist wasserrechtlich zu beantragen, unabhängig davon, ob eine oberirdische Versickerung (z.B. in Mulden) oder unterirdische Versickerung (z.B. Rigolen) geplant wird.

Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteinrichtungen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Oberflächenwasser aus der Straßenentwässerung und von gering verunreinigten Hofflächen der Grundstücke soll durch geeignete und naturnah gestaltete Versickerungsanlagen (z.B. gekammerte, offene, breite Mulden, die mit Extensivrasen und Gehölzpflanzungen begrünt sind) oder durch andere technische Maßnahmen zurückgehalten, zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser zugeführt werden.

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und z.B. als Brauchwasser zur Produktion, Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden. Dabei sind folgende Hinweise zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

Abwasserentsorgung

Alles anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist gemäß wasserrechtlich erlaubten Bauentwürfen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechende Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuleiten, gem. Satzung der Verbandsgemeinde.

Dabei ist alles anfallende Schmutzwasser der Kläranlage der Verbandsgemeinde Wörrstadt zuzuführen.

Ableitung von Drainagewassers sind separate Kanäle vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen.

Gleiches gilt sinngemäß für die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser. Die Ableitung des Drainagewasser in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Das von den Dachflächen oder sonstigen, nicht verunreinigten Bereichen anfallende Regenwasser ist zentral oder dezentral zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Das unverschmutzte Regenwasser kann in den Landschaftsbereich eingeleitet werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung und Nutzung des von Dachflächen anfallenden Regenwassers ist erlaubt.

Abfallbeseitigung

Die Vorschriften des Kreises Alzey-Worms hinsichtlich der Entsorgung sind verbindlich zu berücksichtigen.

Boden und Baugrund

Maßnahmen zum Bodenschutz

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV, EBV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung, die ordnungsgemäße Zwischenlagerung sowie die Bodenverwertung bzw. -entsorgung zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt, gelagert oder abgelagert werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten geschützt werden und deren Nutzung zwingend erforderlich ist. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind fachgerecht zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Bodenarbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach Niederschlägen die Gefahr von Bodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen (insb. DIN 18915) sowie die gesetzlichen Vorschriften hierzu sind zu beachten.

Sollten dennoch Bodenverdichtungen hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen, innerhalb und außerhalb der Projektfläche, umfassen.

Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beachtung des Denkmalschutzgesetzes bei archäologischen Funden

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. In diesem Fall sollte der Generaldirektion der Investor zunächst die geplanten Bodeneingriffe erläutern; die unmittelbar unter der Pflugschicht liegenden archäologischen Befunde dürfen nicht undokumentiert zerstört/teilzerstört werden.

Schutzgut Pflanzen

Rückschnittarbeiten an oberirdischen Pflanzenteilen oder Wurzeln sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV–Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Pflanzarbeiten ist für Transport, Lagerung und Pflanzung die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen und Ansaaten ist die DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu schützen.

Schutzgut Tiere

Avifauna

Bauzeitenbeschränkung: Unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches kann das baubedingte Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle an Gehölze gebundenen Brutvogelarten vermieden werden. Dementsprechend sind Gehölzentfernungen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bauzeitenbeschränkung oder alternativ Baufeldkontrolle: Für Arbeiten im Plangebiet, die potenzielles Bruthabitat von Vogelarten betreffen und innerhalb der gesetzlich geregelten Rodungszeiten (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen, kann ein baubedingtes Eintreten eines Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch, wenn der Bau vor der Brutzeit der Arten beginnt und während der Brutzeit lückenlos (Baupause < 1 Woche) fortgeführt wird. Im Falle eines Baubeginns außerhalb der gesetzlich geregelten Rodungszeiten (01. Oktober bis 28./29. Februar) oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längerer Pause in diesem Zeitraum ist im Vorfeld eine Baufeldkontrolle umzusetzen:

- Die Baufelder sind möglichst unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ornithologisch versierte Fachkraft auf Anzeichen einer Brut zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf ein Brutgeschehen festgestellt, kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden und die Arbeiten sollten zeitnah erfolgen. Wird während der Kontrolle der Fläche ein entsprechender Hinweis auf ein aktives Brutgeschehen im Bereich der Eingriffsfläche festgestellt, ist zunächst von Bautätigkeiten jeglicher Art abzusehen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial für Vögel zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fledermäuse

Bauzeitenbeschränkung: Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermaus-Fachkraft zu kontrollieren.

- **Nutzung als Sommerquartier:** Sollten nur Sommerquartiere festgestellt werden, sind die Bäume unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen, damit das baubedingte Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden kann.
- **Nutzung als Winterquartier:** Sollten auch Quartiere mit Winterquartierspotenzial nachgewiesen werden, sind diese im Vorfeld der Rodung und vor Beginn der Winterruhe zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum nicht entfernt werden. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Gehölze sind vor der Rodung im unbelaubten Zustand auf Höhlen und Spalten mit Habitatpotenzial auf Fledermäuse von einer Fledermaus-Fachkraft zu kontrollieren. Bei Rodung von Habitatbäumen mit Baumhöhlen oder -spalten ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der Verlust durch die Anbringung

künstlicher Nisthilfen / Quartiere im Vorfeld der Rodung erforderlich. Qualität und Umfang der ggf. erforderlichen Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zeitliche Einschränkung für Gebäudeabriss: Um eine Tötung von Fledermäusen, die sich während des Gebäudeabrisses in oder am Gebäude befinden, zu vermeiden, muss der Abriss im Zeitraum stattfinden, in dem die Fledermäuse nicht im Plangebiet anzutreffen sind. Dies kann im Zeitraum Dezember bis einschließlich Februar hinreichend sicher angenommen werden, da sich die Tiere dann in ihren Winterquartieren befinden. Soll der Abriss außerhalb des Zeitraums 01. Dezember bis 28./29. Februar stattfinden, so müssen alle geeigneten Quartiermöglichkeiten am Gebäude auf Fledermausbesatz überprüft werden. Vorgefundene Tiere müssen geborgen werden, nicht genutzte Quartiere sind zu verschließen oder zu öffnen, sodass sie ihre Quartierfunktion verlieren.

Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Spielplätze

Bei der Anlage der Spielplätze sind die DIN 18034 und die DIN 7926 zu beachten. Pflanzungen der Giftliste wie Heckenkirsche, Liguster, Goldregen, Seidelbast usw. sind in unmittelbarer Nähe der Spielplätze nicht zu verwenden. Zur Ausstattung (z.B. Spielgeräte) sind vorwiegend natürliche Baustoffe wie Holz zu verwenden.