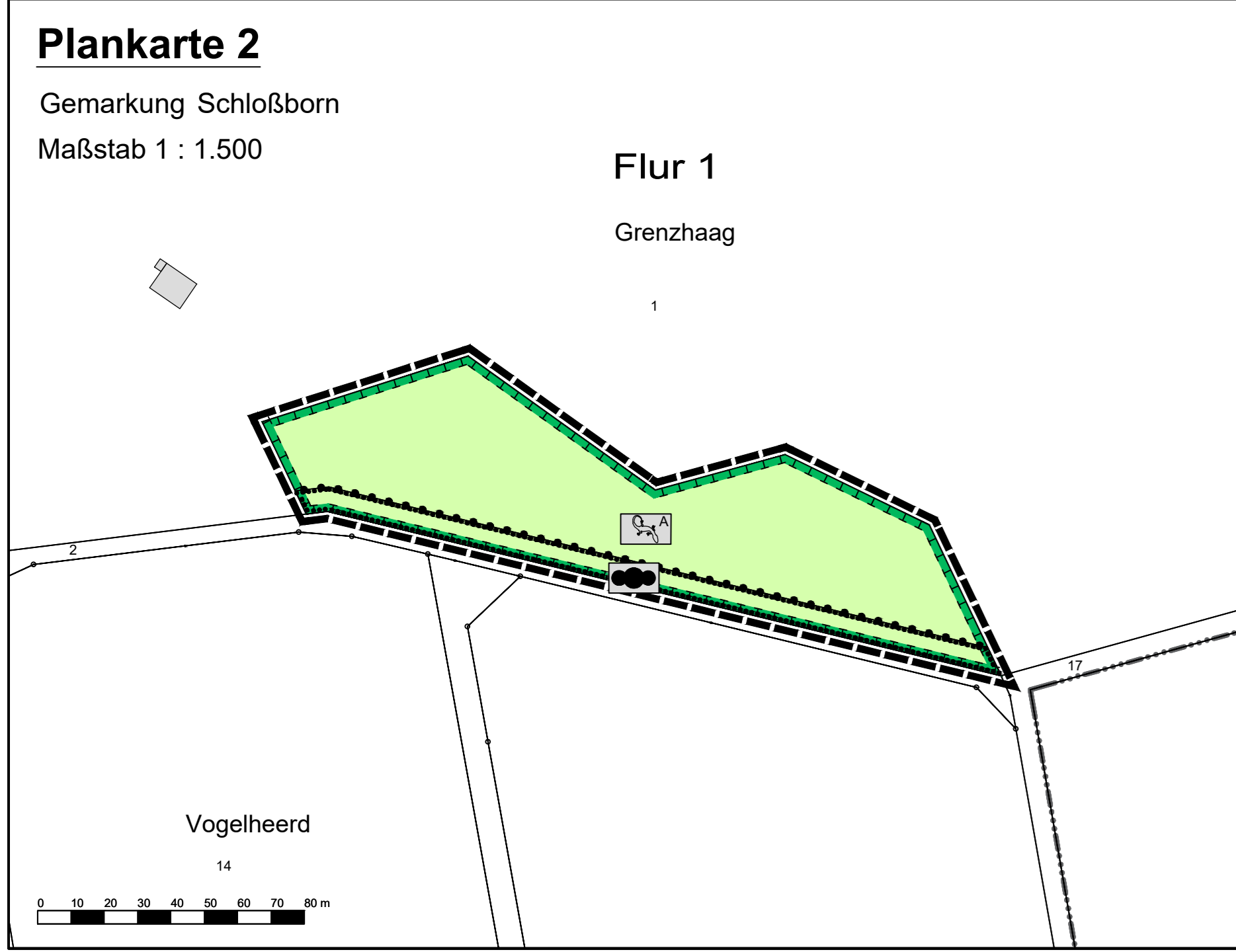


Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan "Am Silberbach"

1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 6
47/2
Flurkennnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzstellen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfahrflächen

Verkehrsfahrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
V Verkehrsbedingter Bereich
P Öffentliche Parkplätze
A Fußweg
R Rad- und Fußweg
W Wirtschaftsweg
W Wirtschaftsweg (unbefestigt)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
V Verkehrsbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:
Regenwasserabteilung
Pumpstation
Abfall (Wertstoffcontainer)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
Entwicklungsziel: Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung
Entwicklungsziel: Feldgehölz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenslinie in m über Normalnull (NN)
Weg (Bestand)
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Abgrenzung geplanter 2. Bauabschnitt (unverbindlich)
Sothosen Straße in m über Normalnull (NN)
Parkplatzaufteilung (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

Geplanter Verlauf Regenwassergänge (unverbindlich)
Stromleitung (Bestand, nicht engemessen)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Naturschutzgebiet "Siberbachtal bei Schloßborn"

Nutzungschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	OKGeb.
1	WA	0,3	0,3	I	o/ED	siehe 1.2	siehe 1.2
2	WA	0,4	0,8	II	o/E	siehe 1.2	siehe 1.2

Die Kennzeichnung von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die eigene Festsetzung

1. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO anuarweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenabfuhr und Tankstellen unzulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 werden wie folgt festgesetzt:
Dachform Traufhöhe Gebäudeoberkante
Sattel-, Zell- und Wandsdächer 4,00 m 8,50 m
Gegeneinander versetzte Putzdächer 4,50 m 8,50 m
Putzdächer 6,00 m 7,50 m
Flachdächer 3,60 m 6,50 m

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m.

1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffeldächer, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 9 Abs. 3 HWO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn das Staffeldachgeschoß lateral um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Sofern das natürliche Gelände aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden, im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante der Verkehrsfläche gemessen in der Straßenmitte.

1.2.5 Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Putzdächern die Schrittweite des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachtrauf sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußeren Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt die Dachtrauf bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

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

Innere der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 m² im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 1.000 m² im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2.

1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 6 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,0 m und überdeckte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksangabe bis zum Dachüberstand, einhalten.

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

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind vorbehaltlich der nachfolgenden textuellen Festsetzung unter Ziffer 1.6.2 je Quadratmeter Grundstücksfläche 0,005 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; die Ergebnisse sind kaufmännisch zu runden.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhausblock eine Wohnung zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbedingtes Grün“ ist die Einrichtung eines Standortes für Abfall- und Wertstoffcontainer sowie die Errichtung und der Betrieb einer Transformatorstation zulässig.

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

1.8.1 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ sind mindestens zwei Steinriegelkomplexe mit einer Größe von jeweils 10 m x 15 m zu errichten. Für die Anlage sind jeweils Topfholz-Elemente unter Steinen (Bruchstein 0/300) zu vergraben. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Steinriegelkomplexe zu integrieren. Darüber hinaus sind mindestens drei Steinriegelkomplexe (Bruchstein 0/300) auf einer Fläche von jeweils mindestens 16 m² (2 x 8 m) vorzunehmen. Eine Verschattung der Steinriegelkomplexe ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Die Steinriegelkomplexe sind regelmäßig durch eine zweimalige Mahd oder Beweidung so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermeiden wird; das Schrottniveau ist abzustumpfen. Darüber hinaus ist innerhalb der Maßnahmenfläche durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

1.8.2 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ sind die bestehenden Laubgehölze fachgerecht zu pflegen und sie mit nachrangigen einheimischen, standortgerechten Laubbäumen in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Je angelegte 300 m² der Maßnahmenfläche ist zudem mindestens ein Reisighaufen anzulegen.

1.8.3 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung“ sind mindestens zwei Steinriegelkomplexe mit einer Größe von jeweils 10 m x 15 m zu errichten. Für die Anlage sind jeweils Topfholz-Elemente unter Steinen (Bruchstein 0/300) zu vergraben. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Steinriegelkomplexe zu integrieren. Darüber hinaus sind mindestens drei Steinriegelkomplexe (Bruchstein 0/300) auf einer Fläche von jeweils mindestens 16 m² (2 x 8 m) vorzunehmen. Eine Verschattung der Steinriegelkomplexe ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Die Steinriegelkomplexe sind regelmäßig durch eine zweimalige Mahd oder Beweidung so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermeiden wird; das Schrottniveau ist abzustumpfen. Darüber hinaus ist innerhalb der Maßnahmenfläche durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

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

1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pflanzflächen, Gehwegführungen sowie Flächen für den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. als weilige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehen abstrahlen, zu verwenden.

1.9.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Metallbehältnisse zur Dachentwässerung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Dachrinnen aus Kupfer unzulässig.

1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

1.10.2 Innere der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

1.10.3 Nebenarrangieren sowie Garagen und Carports sind mit randschönen, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankenleitern, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.11 Flächen für Auflichtungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Abgräber an ihren Grundstücken zu dulden und zu unterhalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

1.12 Festsetzung der Höhe (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhe der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsbedingter Bereich“ ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,30 m sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 HWO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HWO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°. Putzdächer mit einer Neigung von maximal 5° und eine Fläche von mehr als 10 m² sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenarrangier i.S.d. § 9 Abs. 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dachentwässerung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Nebenarrangier sind jedoch weisse oder graue Flächen zulässig. Die Verwendung von sonstigen Materialien zur Dachentwässerung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HWO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Fläche von mehr als 10 m² in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Anlagen, Dachterrassen oder zur Belichtung bestimmter Räume benötigt werden. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenarrangier i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2.2 Gestaltung von Hangbegrünungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HWO)

2.2.2.1 Hangbegrünungen, wie z.B. Stützmauern, Geländewände oder Natursteinmauern für Auflichtungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubbäume bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

2.3 Afbau- und Verfüllarbeiten (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HWO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stabdächer für Afbau- und Verfüllarbeiten gegen eine allgemeine Entwässerung abzusichern und entweder in Bauteile einzulassen oder einzubetten, mit Laubbäumen zu umplanzen oder mit beräumtem Schlitzschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HWO)

Die Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Stein-, Kies-, Spliß- und Schottergrößen oder -schichtungen sind unzulässig, soweit sie an einen Umräumungs-, eine Füll- oder einen vergleichbaren Untergrundabschnitt abgegraben werden und nicht wie bei einem klassischen Steinlager der Vegetation, sondern das steinerne Material als haustechnisches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kesselschichten, die dem Spritzwasserdruck unmittelbar am Gebäude oder der Versenkung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m Nutztiefe zu sammeln und die Brauchwasser zu versetzen, sofern wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenbehälter ist entweder an den Regenwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsetzung

Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Glashütten in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Erzeugung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten 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 HDGSchG).

4.4 Erarbeiten und Bodenverunreinigungen

Wenn bei Ergräben in den Boden geologische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Regenwasserkanal dementsprechend abgebaut und abgebaut. Abwägung IV Arbeitsschutz, Umwelt, Decretal KW 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Westfalen, Lessingstraße 16-18, zu beteiligen.

4.5 Sicherung der Trinkwasserversorgung

Vor einer Besiedlung des Baugrabes ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasser-Hochbehälters im Ortsteil Schloßborn erforderlich. Die Nutzung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist demnach erst nach der in Betrieb genommenen Erweiterung des Trinkwasser-Hochbehälters zulässig.

4.6 Eingriffskompensation

Vor der Tüfung der Biotopwertigkeit, welches mit der Umsetzung der Planung und dem Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht, wird das entsprechende Defizit von 395,028 Biotopwertepunkten durch die Zucht einer Quakernatter kompensiert. Hierbei handelt es sich um die Quakernatter (Zuchtart) der Nidda zwischen Krachenberg und Ortswald (Biotop für Gewässerökologie 2009). Diese liegt in der Stadt Bad Vilbel, Gemarkung Gronau, Flur 302.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
a) Demnaturschutzbehörde ein Antragsverfahren für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vorkommen führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Bestandteile durch Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Bäume und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn der Rodung und Abräumarbeiten durch ein Fachgutachten im Vorfeld zu untersuchen. Die Rodung ist im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen zu vermeiden. Werden vor Beginn der Rodungsarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch zwei qualifizierte Personen zu begleiten (ökologische Begleitung). Zur Vermeidung einer Einwirkung von Tieren ist die Rodung im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen zu vermeiden. Die gemäß Ziffer 1.8.1 und 1.8.3 festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausweichmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorläufige Maßnahmen umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitates für Reptilien muss im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen vorzunehmen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

4.7.2 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Schlingnatter ist eine Umsetzung in die zuvor vorbereiteten Reptilienhabitate günstiger Weise im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen zu vermeiden. Werden vor Beginn der Rodungsarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch zwei qualifizierte Personen zu begleiten (ökologische Begleitung). Zur Vermeidung einer Einwirkung von Tieren ist die Rodung im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen vorzunehmen. Die gemäß Ziffer 1.8.1 und 1.8.3 festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausweichmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorläufige Maßnahmen umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitates für Reptilien muss im Zeitraum von April bis Ende September im Ausmaß der im Gutachten festgelegten Maßnahmen vorzunehmen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

4.7.3 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Turteltaubens sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch mindestens drei geeignete Nistkästen auszugleichen. Geeignete Anbringungsplätze für Nistkästen sind Dachbereiche oder Masten in möglichst großer Höhe und an wetterabgewandten Seiten. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.7.4 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus sind vor Beginn der Rodungsarbeiten mindestens 10 Haselmaus-Nistkästen in den an das Plangebiet (Plankarte 1) angrenzenden geeigneten Gebieten sowie mindestens 10 weitere Haselmaus-Nistkästen im Bereich des Feldgehölzes (Plankarte 2) anzulegen. Im Zeitraum von 01.12. bis 28.02.02 sind Bäume und Gehölze bodennaher zu roden. Sofern Baumrindungen und eine Rindung von Geleiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.11. notwendig werden, sind die betroffenen Haselmaus zu kontrollieren, Freigelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Eine Vegetations- und Haselmaus ist vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine Kontrollbegehung zu kontrollieren, Freigelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Eine Vegetations- und Haselmaus ist vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine Kontrollbegehung zu belogen. Ein Oberbodenabtrag und die Stubbenentfernung auf den Vegetationsflächen sind nach dem Winteranfang der Tiere ab Ende März durchzuführen, wenn diese die geordneten Flächen verlassen haben. Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ vorgesehenen Ersatzpflanzungen können unter Verwendung von entsprechenden Geleiten, wie z.B. Eibe, Haselmaus, Faulbaum, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball und Weiberei, soweit der Ausgleich für zerstörte Revieregel als auch den Ausgleich für die Haselmaus abdecken. Bei einer Beweidung des Grünlandes sind die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledderarten ab.

4.7.5 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledderarten sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch das Anbringen von mindestens 12 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Fledderarten sind so hoch wie möglich in Bäumen anzubringen und regelmäßig zu reinigen. Ein tiefer Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstelle ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Begleitung festzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledderarten ab.

4.7.6 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Siebenschneiders sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch das Anbringen von mindestens 10 geeigneten Nistkästen auszugleichen.

4.8 Hinweise zur Eingriffskompensation

4.8.1 Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen abstrahlen, dabei sind möglichst niedrige Lichtquellen zu wählen. Auf die Anordnung von Bäumen und Sträuchern sind Flächen LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufwärtig zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deckenleuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschalt- oder Bewegungsmelder auf kurze Betriebszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur zu inspektion, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

4.8.2 Auf Untergrundverlehdungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenverlehdungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.9 Artenauswahl

Quercus robur - Stieleiche
Sorbus arbusculosa - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Speierling
Sorbus domestica - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amygdalus av. spec. - Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus anglica - Rote Hainweide
Cornus avellana - Hasel
Crataegus div. spec. - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus alba - Faulbaum
Genista tinctoria - Fäulergelber
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkerche
Lonicera caerulea - Heckenkerche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amygdalus av. spec. - Felsenbirne
Celtis vulgaris - Hainweide
Chaenomeles div. spec. - Zierapfel
Cornus florida - Blütenhainweide
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zuckerrose
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
Clematis vitalba - Wald-Reiwe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Artenliste 5 (Kletterpflanzen):

Lonicera caprifolium - Gartengelbstäut
Lonicera nigra - Heckenkerche
Lonicera periclymenum - Wintergelbstäut
Magnolia div. spec. - Magnolie
Maui div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falcher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spirea div. spec. - Spirea
Weigela div. spec. - Weigela

Artenliste 6 (Kletterpflanzen):

Lonicera sp. - Heckenkerche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum aviculare - Kletterchen
Wisteria sinensis - Blaues

Artenliste 7 (Kletterpflanzen):

Lonicera sp. - Heckenkerche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum aviculare - Kletterchen
Wisteria sinensis - Blaues