
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

**"Ginsterberg II" (1. Änderung) in der Ortsgemeinde
Herschbach**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.6	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	6
2.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
3.	Landespflegerische Festsetzungen	7
4.	Hinweise	14



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,3).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (0,6). Die maßgebliche Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Zusätzlich sind vorliegend - gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauGB – die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen („Nicht-Vollgeschossen“) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II. Der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Gebäudehöhe (FH)

~~Die max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Oberkante der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte darf eine Höhe von 8,5 m nicht übersteigen:~~

~~Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.~~

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

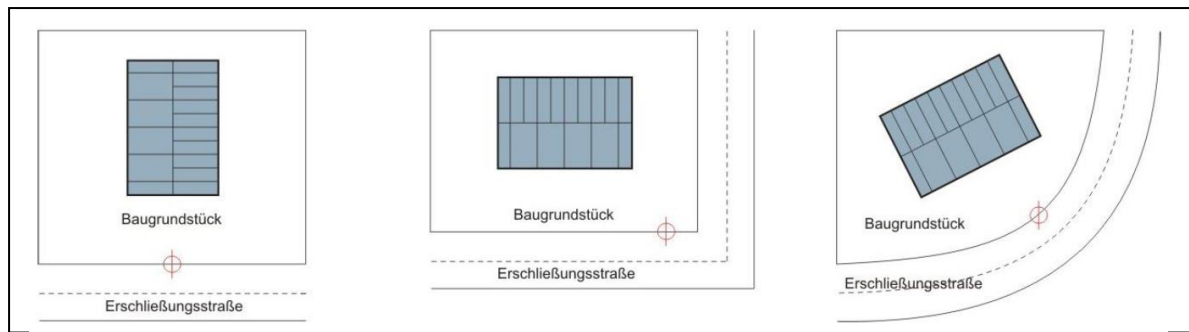


Abb. 1: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Firsthöhe. Darüber hinaus wird eine maximale Traufhöhe definiert. Diese dürfen folgende Höhen nicht übersteigen:

Typ A: Für Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 20° wird die Firsthöhe auf 7 m begrenzt, die Traufhöhe auf maximal 7 m.

Typ B: Für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 20° wird die Firsthöhe auf 9 m begrenzt, die Traufhöhe auf maximal 7 m.

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind auf eine Tiefe von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen - von den Verkehrsflächen abgerückten - Baugrenzen mit zu ebener Erde liegenden, eingeschossigen Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist bis zu max. 25 m² Fläche und max. 4 m Tiefe zulässig. Gleiches gilt für die - von der Rheinstraße abgerückten - nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Lärmpegelbereich (LPB) IV.



1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.6 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die unmittelbar an der Rheinstraße gelegenen Grundstücke wird der Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tageszeit überschritten. Daher müssen Balkone und Terrassen sowie Fenster von Wohnräumen ausschließlich an den zur jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite (nach Westen) ausgerichtet werden. An den übrigen Fassaden sind ausschließlich Nebenräume, wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Flure, Kochküchen, Bäder, Toiletten, Abstellräume etc. zulässig. Ist die Anordnung der Räume nicht umsetzbar, so sind diese gemäß den nachfolgenden Vorgaben passiv zu schützen.

Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 4109 vom Juli 2016 ermittelt.

Für die geplanten Wohngebäude sind folgende resultierende Bauschalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich:

Lärmpegelbereich III:	$R'_{w,res}$	\geq	35 dB
Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w,res}$	$>$	40 dB

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude, die Flächen der jeweiligen Außenbauteile und auch die Raum- und Fenstergrößen genau bestimmt sind. Schlafräume in Bereichen mit Pegeln > 49 dB(A), die nicht aktiv oder planerisch geschützt werden sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet wird.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) -soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind- festgesetzt.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

2.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (insbesondere Splitt, Kies, Glassteine, Schotter, Brechsand etc.) ist nur bis zu einer Fläche von maximal 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig.

Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) in einer Breite von bis zu 50 cm entlang von Gebäuden.

2.1.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

1	Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser u. Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2 Stpl. zusätzl. 1 Stpl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 50 m ² - 1 Stpl. bis 100 m ² - 1,5 Stpl. bis 150 m ² - 2 Stpl. bis 200 m ² - 2,5 Stpl. über 200 m ² - 3 Stpl.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.



3. Naturschutzfachliche Festsetzungen

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Empfohlene

Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs.1 LBauO:

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.;

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sollte wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken. Öffentliche Wege sollten ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.



Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Erhaltung von Bestand

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB:

Vorhandener Gehölzbestand ist gemäß Plan zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Arten der beigefügten Pflanzenliste (s. Anhang) zu ersetzen.

3.2 Pflanzmaßnahmen

Bepflanzung eines Lärmschutzwalls / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche (M1)

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf diesem Erdwall gemäß Plan ist in einer Breite von ca. 15 m eine Abpflanzung anzulegen.

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Die Hecke ist trapezförmig mit dem Geländeverlauf aufzubauen, d.h. die Heister und höher wüchsigen Arten in die Mitte, niedriger wüchsige Arten in die Randbereiche.

Beispiele für Heckenschema:

12- reihige Hecke

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| a Quercus robur - Stieleiche | b Corylus avellana – Haselnuß |
| c Sambucus nigra – Schwarzer Holunder | d Sorbus aucuparia - Eberesche |
| e Crataegus monogyna – Weißdorn | f Cornus sanguinea - Hartriegel |
| g Viburnum lantana – Schneeball | h Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| h h h h g g h h h g ----- | |
| e g g f e e e f g g | |
| e e f f f e e f f f | |
| e g g f e e e f g g Rapport | |
| a b b c c a b b c c | |
| b b d c c b b d c c ----- | |
| Rapport | |



Die im Pflanzschema verwendeten Gehölzarten besitzen eine weite Standortamplitude und können so sowohl an der nach Süden exponierten Böschungsseite wie auch an der nach Norden exponierten Böschungsseite verwendet werden.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (M2)

~~§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB~~

~~Gemäß Plankarte ist eine Parkanlage mit Spielangeboten anzulegen.~~

~~Je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen.~~

~~Es sind nur Arten der Pflanzenliste I zulässig.~~

~~Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x vorpflanz, STU 12 – 14 cm~~

~~Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen. Die Pflanzstandorte sind der Örtlichkeit anzupassen.~~

~~Das Gelände ist mit einer Saatgutmischung für Kräuterrasen, RSM 2.4 einzusäen.~~

~~Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.~~

~~Die Pflege der Flächen umfasst maximal drei Schnitte pro Jahr.~~

~~Spielangebote für Kinder können in die Fläche integriert werden. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig und dürfen einen Anteil von 5 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.~~

Anlage eines Grünstreifens mit Lärmschutzwand / Öffentliche Grünfläche (M3)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen als Hecken anzulegen.

Saumbereiche sind in einer Breite von ca. 1,00 m zu belassen. Diese sind mit einer Saatgutmischung für kräuterreichen Landschaftsrasen (z.B. RSM 8.1) einzusäen und durch eine Herbstmahd zu pflegen.

Die verwendeten Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

Es sind 3 reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A A B B B C C-----  
D D D E D D D D Rapport  
A A A B B B C C -----
```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Prunus spinose - Schlehe
- E Prunus avium – Vogelkirsche



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Bepflanzung von Hang- und Böschungsf lächen / Festsetzung als Öffentliche Grünflächen (M4)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Um die Fläche möglichst pflegearm zu gestalten und Rückschnitte zu begrenzen wird zum einen eine vollflächige Anpflanzung vorgesehen (keine Mahd, kein Freihalten von Gehölzen vor Aufwuchs) und die Verwendung von maximal mittelhohen Sträuchern. Zu den Rändern ist ein Pflanzabstand von ca. 1,50 zu halten, um Rückschnitte durch Überwuchs zu begrenzen.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke

Es wird empfohlen Arten der Pflanzenliste III zu verwenden.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A B B B C -----  
  A B B B C C  Rapport  
A A B B B C  -----
```

- A Rosa arvensis - Kriechrose
- B Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
- C Rosa nitida - Glanzrose



Anhang

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wassersneeball

Pflanzenliste III – heimische niedrige bis mittelhohe Sträucher

Cytisus scoparius – Besenginster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechrose



Rosa canina - Hundsrose
Rosa gallica - Essigrose
Rosa nitida – Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
Rosa rubiginosa - Schottische Zaunrose
Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide

3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach dem Artenschutzrechtlichen Gutachten notwendig. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen, darüber hinaus kann durch die vorgezogenen CEF-Maßnahmen das Eintreten von Schädigungstatbeständen vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Zeitliche Beschränkung der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen oder alternativ Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

Baubedingte Inanspruchnahmen von Vegetationsstrukturen sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1.10. – 28.02. Sollten Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und ggf. geschützt werden können. Dies gilt insbesondere auch für die im Plangebiet identifizierten Höhlenbäume, die vor einer Fällung ggf. mittels Endoskopkamera auf Tierbesatz (Fledermäuse und Vögel) zu kontrollieren sind. Sollten Tiere festgestellt werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Maßnahme bis nach Aufgabe des Quartiers/der Brutstätte oder eine Bergung und Versorgung der Tiere. Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für wildlebende Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden.

V2 Maßnahmen zur Reduzierung optischer Störwirkungen

Um Störungen der nachtaktiven Fledermausarten sowie von Eulenvögeln oder ziehenden Vogelarten zu vermeiden, ist der baubedingte Einsatz künstlicher Lichtquellen zu vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass eine betriebsbedingte Beleuchtung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße während der späteren wohnlichen Nutzung nicht vermeiden werden kann. Um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrung von Fledermausarten zu reduzieren, ist der Einsatz von Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu empfehlen.



Der Betriebsweg unmittelbar westlich parallel zur L 305 entlang der westlichen Grenze des Untersuchungsraumes wird von Fledermäusen regelmäßig als Flugkorridor genutzt. Dieser Weg ist frei von Störungen durch künstliche Lichtquellen zu halten. Um dies zu erreichen, ist der Einsatz von Strahlern zu vermeiden, die von den Baugrundstücken in Richtung der westlichen Grenze des Vorhabensbereichs abstrahlen. Auch diffuse Lichtquellen, die in Richtung der randlichen Grünflächen Licht emittieren, sollten nicht zum Einsatz kommen. Es ist darauf zu achten, dass alle eingesetzten künstlichen Lichtquellen ausschließlich auf die Baugrundstücke sowie die Erschließungsstraße gerichtet sind. Die Maßnahme ist erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für Fledermausarten zu vermeiden. Zudem profitieren davon Eulenvögel und ziehende Vogelarten.

V3 Allgemeine Maßnahmen zur Reduzierung akustischer Störwirkungen

Baubedingte akustische Störwirkungen auf Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenbereichs sind auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sollten technisch bezüglich des Schallschutzes auf dem aktuellen Stand der Technik sein. Unnötige Lärmemissionen sind zu vermeiden.

Ausgleichsmaßnahme CEF1

Installation von Fledermaus- und Vogelkästen als Ersatzquartiere

Im vorliegenden Fall wurden insgesamt 7 Biotopbäume identifiziert, von denen 2 Bäume (Baum Nr. 5 und 7) eine potentielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse aufweisen.

Die im Untersuchungsraum nachgewiesenen baumbewohnenden Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus und Wasserfledermaus) waren in einer so geringen Abundanz im Untersuchungsraum anzutreffen, dass nicht von einem Quartier im Untersuchungsraum auszugehen ist. Auch wurden keinerlei Hinweise auf Quartiere im Untersuchungsraum festgestellt. Um jedoch das Potential der Bäume als Fledermausquartier funktional auszugleichen, wird die Installation von 3 Fledermauskästen pro Höhlenbaum, also von insgesamt 6 vorgeschlagen. Diese sind an geeigneten Stellen im Wald westlich des Untersuchungsraums anzubringen. Die Kästen sollen in mind. 3-4 m Höhe sowie nach Möglichkeit nach Süden oder Osten exponiert installiert werden. Eine Anflugöffnung an einer auffälligen Struktur am Baum erleichtert den Tieren das Auffinden des Quartiers. Da zur Paarungszeit auch territoriale Männchen die Kästen belegen können, sollte der Abstand zwischen den Kästen nicht unter 5m liegen. Zur Kollisionsvermeidung sollten die Kästen nicht in unmittelbarer Nähe zur Straße oder auf diese ausgerichtet aufgehängt werden (LANUV 2018).

Aufgrund der geringen Brusthöhendurchmesser von < 50 cm (vor allem an den Baumabschnitten mit Höhlen) fungiert keiner der Bäume als frostsicheres Winterquartier für Fledermäuse.

Weiterhin wird die Installation von insgesamt 12 Vogelnistkästen (bei 6 Höhlenbäumen je 2 Kästen) als Ersatzbrutplatz im Umfeld des Vorhabens empfohlen, darunter sollen mind. 2 Kästen als Nisthilfe für den Buntspecht dienen.



4. Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet wird durch die Direktion Landesarchäologie als Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenerporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden. Vorgeschlagen werden z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Versiegelte Wirtschaftswegen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.



DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen (DIN 4109) stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanänderung bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:1.000 mit textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Herschbach, den.....
Dienstsiegel / Ortsbürgermeister