

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Römerstraße 1-3“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 HBO (Hessische Bauordnung)
 i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Wohngebiet für Mehrfamilienhausbebauung** als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt); die Höhe baulicher Anlagen wird näher bestimmt durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) und der Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):
Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) sowie die Oberkante Attika (OK). Die TWH wird bei Gebäuden mit Flachdächern definiert als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse; Balkongeländer, Absturzsicherungen, Massivbrüstungen und Attikas werden nicht mit eingerechnet (vgl. Abbildung 1).
Die OK wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes; bezieht die Oberkante der Attika mit ein.

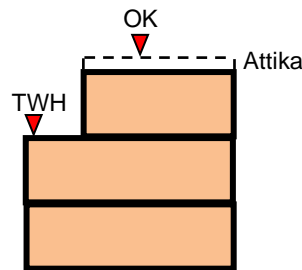


Abbildung 1:

Definition der TWH und OK bei
Flachdach mit Staffelgeschoss
schematische Darstellung

2.4 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen und für die Erschließung maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche „An der Römerstraße“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es gilt die offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Balkone Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden kann auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn keine Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch entstehen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ (Ga) zulässig.

5.2 Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ (St) sowie im Vorgartenbereich zulässig.

Als Vorgarten gilt der Grundstücksfreibereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Nebenanlagen sind in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen“ (N) zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreifläche ist ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.000 Kelvin (warmweißes Licht), zu verwenden,

6.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

6.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Gehölzen kann hierauf angerechnet werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.
- 1.2 Staffelgeschosse sind so zu errichten, dass die zur Straße An der Römerstraße orientierte Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,40 m zurückgesetzt zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses errichtet wird.

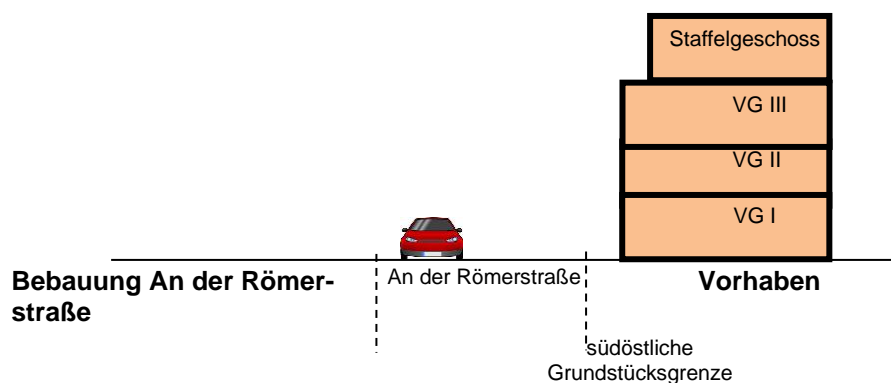


Abbildung 2: Skizze zur Errichtung von Staffelgeschossen

- 1.3 Eine dauerhafte extensive Begrünung der Dachflächen mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt C, Nr. 6.2) ist zulässig.
- 1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind zulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,30 m. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. hierzu zählen auch Gabiogenelemente.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten

- 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Nr. 6, zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).
Vollversiegelte Oberflächenbeläge können sodann alternativ auch in angrenzende Garten- oder Versickerungsanlagen entwässert werden.
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breulfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, müsste die vertraglich geregelten Bau- und Fertigstellungszeiten im Durchführungsvertrag zur vorliegenden Bauleitplanung um die Zeit der Baustelleneinstellung verlängert werden.

2 Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3 Verwenden von Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sollte nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sind auch Vorgaben für den Mindest-

abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu entnehmen.

4 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dieburg abzustimmen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

5 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/bboden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

6. Pflanzlisten

6.1 Pflanzenliste I Bäume und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stil-Eiche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16

Obstbäume StU mind. 8/10

Heister: 2-3xv, mind. 200-250

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

6.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Dachbegrünungen

<i>Sedum</i> (Gattung)	Mauerpfeffer/Fetthenne
<i>Sempervivum</i> (Gattung)	Hauswurz
<i>Saxifraga</i> (Gattung)	Steinbrech
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Campanula cochleariifolia</i>	Zwerg-Glockenblumen
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras
<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Stipa capillata</i>	Haar-Federgras
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Iris pumila</i> -Hybriden	Zwerg-Schwertlilien
<i>Thymus</i> Hybriden	Polster-Thymian

7 Kampfmittel

Der Stadt Pfungstadt liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8 Schutz vor Gerüchen und emittierenden Anlagen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

9 Artenschutz

9.1 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten)

Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege empfohlen, um die Lebensraumeignung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

9.2 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

9.3 Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet wer-

den und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

9.4 Fledermausschutz

Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen.

Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierungen fachgutachterlich durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen und Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen und die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zu zerstören, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Quartiersverschlüsse sind im Zeitraum März, April oder September durchzuführen. Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben sind vor dem Verschließen vorlaufende artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

10 Regenerative Energien

Die Nutzung regenerativer Energieformen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.