ORTSGEMEINDE LUSTADT BEBAUUNGSPLAN "ALTORTBEREICH - UNTERDORF"

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ (1-7) BauGB)

An der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 bes Baugebietsbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MDW — Dörfliche Wohngebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 10,5m — Gebäudehöhe, als Hochstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a1-a2 — abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

V — Anliegerstraße

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Trafostation

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr 15 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Baum, zu erhalten

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Flächen für Versorgungsanlagen oder Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

C. Hinweise und Kennzeichnungen

Gebäude Bestand

20 — Bemessung

4/61 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

Grenze des Bereichs mit wasserrechtlichem Genehmigungsverfahr gemäß § 31 LWG

Füllschema der Nutzungsschablone

MDW2 — Art der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

II a1 — Bauweise

überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Zahl der Vollgeschosse — Bauweise

GH10,5m — Gebäudehöhe maximal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

1.1.1. In den dörflichen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. In den dörflichen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.3. In den dörflichen Wohngebieten sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung, die innerhalb zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche mit der größeren Ausdehnung straßenseitig heranzuziehen. Bei Baugrundstücken in Zweier Reihe ohne Grundstücksgrenze ist die Verkehrsfläche mit der Straßenmitte ist die Oberkante an angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird erreicht sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung oder dem Ersatz bestehender Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erteilt werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten Gebäudes dient und dies durch den Anbau bzw. die Erweiterung um maximal 0,30 m überschritten werden.

2.4 Ausnahmsweise können abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch II Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient. Die Ausnahmeregelung kann nicht angewandt werden bei Überschreitungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen.

2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf

- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände um bis zu 0,3 m nicht überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

- als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.
- als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit mehr als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.

3.2 In der abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper im straßenseitigen Grundstücksbereich an die von der Erschließungsstraße aus gesehen rechte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Sie sind gleichseitig zur Erschließungsstraße zu orientieren. Von der gebeldständigen Ausrichtung kann abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines nicht bauteilmäßigen Gebäudes dient.

In rückwärtigen Grundstücksbereich sind Gebäude gebeldständig mit Anbau an die von der Erschließungsstraße aus gesehen rechte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Sie sind gleichseitig zur Erschließungsstraße zu orientieren. Auf einen Anbau an die linke seitliche Grundstücksgrenze kann verzichtet werden. Zudem kann von der traufständigen Ausrichtung abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines nicht traufständigen Gebäudes dient.

3.3 In der abweichenden Bauweise a2 sind Baukörper im straßenseitigen Grundstücksbereich an die von der Erschließungsstraße aus gesehen rechte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Sie sind gleichseitig zur Erschließungsstraße zu orientieren. Von der gebeldständigen Ausrichtung kann abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines nicht traufständigen Gebäudes dient.

In rückwärtigen Grundstücksbereich sind Gebäude gebeldständig mit Anbau an die von der Erschließungsstraße aus gesehen rechte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Sie sind gleichseitig zur Erschließungsstraße zu orientieren. Auf einen Anbau an die linke seitliche Grundstücksgrenze kann verzichtet werden. Zudem kann von der traufständigen Ausrichtung abgewichen werden, wenn der Neubau dem Ersatz eines nicht traufständigen Gebäudes dient.

Sofern ein bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehendes Wohngebäude die Baugrenzen um maximal 1 m überschreitet, kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung in Verbindung mit weitgehendem Abriss zugelassen werden. Die Festsetzung gilt nicht für Erdgeschossebene.

3.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

4.1 Im dörflichen Wohngebiet ist die Errichtung eines Hauptgebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 und 3.2 nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

4.2 Ausnahmsweise ist auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksgrenzen, Topografie oder anderer besonderer Baurechtsgrundstücke keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

5. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO verfahrensfreiliche Nebenanlagen sind ausschließlich zwischen der straßenseitigen Grundstücksfläche bzw. dem Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Auf der Ersatz von Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und baulandrungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.

5.2 Die nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte Garagen (genehmigte Garagen gemäß § 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplatzanlagen (GarStellVO)) sind mit ihren Einfahrten mindestens 5 m hinter die Straßenlinie zurückzusetzen.

5.3 Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie einer zweckentsprechenden Nutzung der Grünflächen dienen. Dies gilt insbesondere für Kinderspielplätze und Tiefhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf 20 m² Rauminhalt begrenzt.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

6.4 Grundfläche mit Beton, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren lose Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Beton, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) eine Fläche von 20 Quadratmetern überschreitet sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiesfläche bis zum Ausmaß von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.5 Bauliche Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlicher Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Für Aufenthaltsräume von schutzbedürftigen Räumen, die eine Entfernung von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße oder Ortsstraße Lustadt - Hauptstraße (K 3) aufweisen, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

7.2 Die Anforderungen gemäß DIN 4109 sind die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlicher Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind bauseitigen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO, vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 96 LBauO, Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumakustik und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Hinweis: Für jede Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße oder der Ortsstraße (K 3) aufweisen, sind gegenüber der obigen Festsetzung die Anforderungen des § 15 Abs. 2 LBauO einzuhalten.

8. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mindestens 8 m² sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen oder sowie schalltechnisch abzuschirmen.

9.2 Die Dachneigung der Hauptgebäuden dürfen zudem nicht zwischen der Straßenkante und der straßenseitigen Fassade aufgeständert werden.

10. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 In den straßenseitigen Grundstücksbereichen gemäß Festsetzung 3.1 sind als Dachformen Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° – 50° zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geringe Dächer mit geringer oder ohne Dachneigung und Pultdächer zulässig.

10.2 Ausnahmsweise sind abweichend von Festsetzung 10.1 auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient. Die Ausnahmeregelung kann nicht angewandt werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit anderer Dachform und / oder Dachneigung.

10.3 In den ostwärtigen Grundstücksbereich sind als Dachformen alle geneigten Dächer sowie Flachdächer zulässig.

10.4 Dachaufbauten und Nebengebäude sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Nebengebäude darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

11. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m²
- Werbeanlagen im Lichtraumprofil an Straßen
- Ausliegende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge
- Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern
- Akustische Werbeanlagen

12. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 In den rückwärtigen Grundstücksbereichen gemäß Festsetzung 3.1 sind innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen keine Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

12.2 Das Einfreden der Fläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie ist unzulässig, wenn die Fläche zwischen Straße und Gebäude gepflastert und damit baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum einbezogen sind.

C. HINWEISE

Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung der Ortsgemeinde Lustadt über die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Sofern angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Hofgraben. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die geeignet sind, in Lage oder der Ufernähe eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets befinden sich Anwesen, welche dem Denkmalschutz unterliegen.

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung zerstört, abgebrochen, zerlegt oder bewegt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) darf in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nicht errichtet oder verändert werden, wenn dadurch der Anblick des Kulturdenkmals oder die entsprechende Gemehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen

oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diesen gen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Bodendenkmäler

In der Fundstellenbeschreibung der Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Das Vorkommen weiterer archäologischer Bodenfunde kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind folgende Bedingungen und Auflagen zwingend zu beachten:

1. Bedingungen

Bei der Vergabe der vorbenannten Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne des § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) die Durchführung der Maßnahmen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (DSchG), Rheinland-Pfalz sowie für die spätere Erstbesitzer der Baufläche/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen verpflichten, zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Vorraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform mit der GDKE abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. 2978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2020 (GVBl. S. 736)), hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie deren Umgebung zu bewahren und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Absatz 1 entbindet Bauherr/Bauunternehmen bzw. die ausführenden Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE).

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um die notwendigen Rettungsgrabungen, in Absprache mit der ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrschaft finanzielle Beiträge für die Maßnahme zu erbringen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebietsbereich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht beeinflyt oder von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden sowie Baumfällungen sind die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Z. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) gefunden, sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die Tötung, Verletzung oder Störung dieser Arten ist verboten. Gegebenenfalls müssen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Diese sind nicht Teil dieses Bebauungsplans, sondern müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der Einzelvorhaben (§§ 66 und 71 a BNatSchG).

Es wird empfohlen, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft wird. Hecken, lebende Zäune, Gebäude und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgenommen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen geschützter Arten betroffen sind. Ausnahmsweise können Rodungen in diesem Zeitraum zugelassen werden, wenn (falls)