Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan "Brunnengasse 18-20" in der Kerngemeinde Rimbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Rimbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 1/3, Nr. 1/15, Nr. 1/16 (teilweise), Nr. 5/2, Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8 (teilweise)

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Abweichende Bauweise — § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete — § 14 Abs. 1 BauNVO

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

- Vorgezehrte Firstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Außenlärm erforderlich sind, hier: Verrauschungsbeeinträchtigtes Gebiet — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Gebäude Bestand
- Bereits niedergelegte Gebäude
- Beispielhafte Grundstücksteilung
- Liegenschaftskarte (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / 01.01.2020 im UTM-Koordinatensystem; Quelle: Gemeinde Rimbach)
- Höhenlinien Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)
- Höhenpunkte Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)
- Gewässerbeschaffenheit Bestand (Datengrundlage: Bestandsaufnahme des Vermessungsbüros Martin Waldhauser ÖbVI, Rimbach vom 13.06.2022)

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)
Erhalten am 27.01.2020 im UTM-Koordinatensystem
Quelle: Gemeinde Rimbach

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf der ergänzenden zeichnerischen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Baugrenze
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	Traufwandhöhe (TWH) bezogen auf das Bezugsniveau		
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,2	III	13,00 [1]	8,50 [1]	Satteldach 25° - 50°	Flach-, Pult-, Satteldachdach sowie Zeltdach
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	10,00 [2]	6,50 [2]		

[1] Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Brunnengasse in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
[2] Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) ist die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

A.1.1. Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen mit den Kennzeichnungen WA1 und "WA2" werden als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

A.1.2. In den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen "WA1" und "WA2" wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind, da sie hier nicht zur Gebietsverträglichkeit beitragen.

A.1.3. In den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen "WA1" und "WA2" wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Die nach den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Aufzugsanlagen, Klimageräte, Schornsteine und Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Ausnahme können für Ausführungen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn es aufgrund der technischen Erfordernisse dies zwingend erforderlich ist.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A.3.1. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung "WA1" ist die Bauweise festgesetzt:
Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es ist jeweils nur ein Gebäude mit zwei Doppelhäuser in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig, wobei abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Länge von Einzelhäusern auf 15 m und die maximale Länge von Doppelhäusern auf 8 m begrenzt wird.

A.4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

A.4.1. Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 400 m² betragen und darf 700 m² nicht überschreiten. Die Grundstücksgrenzen müssen rechtwinklig verlaufen, wenn es sich um Doppelhäuser mit Realteilung entsteht werden. In diesem Fall beträgt die Mindestgrundstücksgröße (je Doppelhaushälfte) 250 m².

A.5. Nichtüberbaubare Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

A.5.1. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung "WA1" ist je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

A.5.2. In Teilbereich mit der Kennzeichnung "WA2" sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

A.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Hinweis: Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Fledermaus- und Niststätten sowie Quartier- und Niststeine sind bezüglich der Produkte als auch der jeweiligen Hersteller zu verstehen. Es können auch gleichwertige Produkte anderer Hersteller verbaut werden. Es ist dabei jedoch darauf zu achten, dass die jeweilige Eignung der Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u. und Schwegler gewährleistet ist.)

A.6.1. Ökologische Baubegleitung
Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der nachfolgend aufgelisteten, artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen als Ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- Punkt A.6.2: Zeit und Nistgerüsten
- Punkt A.6.4: Aktualisierte Nachuche nach Baumhöhlen
- Punkt A.6.5: Einbau von Fledermaus-Ersatzquartiere
- Punkt A.6.6: Installation von Fledermauskästen bei der Rodung von Höhlenbäumen (hier sowohl bei der Installation als auch bei der Kontrolle und Pflege ist auch bei der Rodung von Bäumen zu achten)
- Punkt A.6.7: Installation von Niststätten bei der Rodung von Höhlenbäumen (hier sowohl bei der Durchführung als auch bei der Kontrolle und Pflege ist auch bei der Rodung zu achten)
- Punkt A.6.8: Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei transprunchame der Ausnahmeregelung)
- Punkt A.6.9: Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung (hier sowohl bei der Durchführung als auch bei der Kontrolle und Pflege ist auch bei transprunchame der Ausnahmeregelung und bei der Regelung gemäß Punkt A.6.8 zu beachten)
- Punkt A.6.10: Zeitliche Beschränkung von Gebäudearbeiten (hier sowohl bei transprunchame der Ausnahmeregelung als auch bei Fledermäusen im Ersatzquartiers sowie bei Fledermäusen und Vögeln zu beachten)
- Punkt A.6.11: Einbau von Fledermaus-Ersatzquartiere
- Punkt A.6.12: Einbau von Niststeinen
- Punkt A.6.13: Einbau von Niststeinen
- Punkt A.6.14: Schaffung eines Stillgewässerlebensraum

A.6.2. Erhalt von Nistgarten
Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, an Bäumen hängenden Niststätten sind dauerhaft zu sichern. Sollten die aktuellen Niststätten aufgrund von Baumfällungen oder Rückschnitt verloren gehen, sind die in der unteren stehungsmarm Standort innerhalb des benachbarten Grundstückes umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist eine Ersatzmaßnahme zu ergreifen. Die Umsetzung hat durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu erfolgen und ist von ihr gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist bei transprunchame der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung zu erstellen.

A.6.3. Allgemeine Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen
Die im Plangebiet stehenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gerodet, gefällt oder zurückgeschnitten werden. Diese Maßnahme gilt auch für Zergsträucher, Hecken und Baumgruppen sowie Gebüsche und Hecken. Ausgenommen hiervon sind Gehölze, die aufgrund der Ausnahmeregelung gemäß Punkt A.6.8 und A.6.9 zu erhalten sind.

A.6.4. Aktualisierte Nachuche nach Baumhöhlen
Unmittelbar vor und bei der Fällung von Baumgehölzen ist eine aktuelle Begutachtung im Hinblick auf ggf. zwischenzeitlich entstandene Baum- bzw. Spechthöhlen von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) durchzuführen. Bei angetroffenen Höhlenbäumen sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter den Punkten A.6.5, A.6.6 und A.6.7 umzusetzen.

A.6.5. Beschränkung der Bodenbeleuchtung
Die Rodung oder Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Es ist Ersatz für die Höhlenbäume wie folgt umzusetzen: Typ 10W, Winterquartier Fällung durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Sie gut erkennbaren Typen und ein Ersatz für die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) sachgerechtes. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum unverzüglich zu roden bzw. zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen, um ein erneutes Einfliegen in die Höhlenbäume zu verhindern. Die Umsetzung hat durch die Höhlenverschluss anzubringen. Die Rodung oder Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen - nach vorheriger Kontrolle durch die Ökologische Baubegleitung erfolgen.

A.6.6. Installation von Fledermauskästen bei der Rodung von Höhlenbäumen
(Hinweis: Diese Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der jeweiligen vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Kontrolle festgestellt wird, dass Fledermäuse vorhanden sind. Die Notwendigkeit ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu bestätigen.)
Für jeden Höhlenbaum, der gerodet oder gefällt werden muss, sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Nistkhöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nistkhöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.6.7. Installation von Niststeinen bei der Rodung von Höhlenbäumen
(Hinweis: Diese Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der jeweiligen vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Kontrolle festgestellt wird, dass Vögel vorhanden sind. Die Notwendigkeit ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu bestätigen.)
Für jeden Höhlenbaum, der gerodet oder gefällt werden muss, sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Nistkhöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen), Nischenbrüter Typ 2FW und Fledermauskästen Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.6.8. Bildung von Ersatzlebensräumen und transparenten Fronten
Bei Schlehen mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.Ä.) sowie Bauteilen mit Glasbausteinen, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B.1.4) und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas "Ornilux" der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG). Remissionsgrad zu verwenden oder auf die nachfolgenden Maßnahmen zurückzugreifen, um die Scheiben für Vögel sichtbar zu machen: Glasbausteine, transluzente, matte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdruck, farbige Folien oder kreuzgegerte Konstruktionen (z.B. Rankengerüstgegenüber). Vorgaben zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu entnehmen.

A.6.9. Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaues bei Verwendung einer Drainmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schichtstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.6.10. Minimierung von Lockeffekten für Insekten
Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind ausschließlich nach unten abstrahlende, warmweiße LEDs/Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit vermindertem Lockeffekten für Insekten zulässig.

A.6.11. Sicherung der Bodenversickerung
Befestigte ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

A.6.20. Gewährleistung der Regenrückhalt von Pflanz- und Saatgut
Das für Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

A.6.21. Anpflanzung bienenfreundlicher Gehölze
Mindestens die Hälfte der zu pflanzenden festgesetzten Gehölze (siehe Punkt A.6) sind bienenfreundliche Arten anzupflanzen, welche in den Auswahllisten unter Punkt A.6.24 "******* gekennzeichnet sind.

A.6.22. Unterhaltung und Entwicklung der Gehölze
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind umgehend abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.7. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

A.7.1. Auf mindestens 25 % der Dachflächen der Gebäuden sind Solaranlagen (Photovoltaikmodulen und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

A.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

A.8.1. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimischen Gehölzarten (siehe Listen empfohlener Gehölzarten unter Punkt A.6.21) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Hochstämme: Stammumfang 18 - 20 cm Stammumfang
- Heister: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm Leichter Ballen

A.8.2. Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridappelt ist nicht zulässig.

A.8.3. Auf den ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum - Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund Abauswerkmaßnahmen gefällt werden, sind innerhalb des Bebauungsplanbereiches wieder anzupflanzen.

Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenverkehrsbelastung können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September stattfinden, wenn eine ornithologisch begleitete Fläche unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) auf brütende Brutvögel untersucht wird und sichergestellt wird, dass Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, muss die Brut und das Aufziehen der Jungvögel abgewartet und die Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben werden. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist bei transprunchame der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung zu erstellen.

Ohne eine aufgrund der Gebäudearbeiten ggf. erforderliche, baustellenbedingte Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu entscheiden.

A.6.12. Zeitliche Beschränkung von Gebäudearbeiten
Gebäudearbeiten an Fassade oder Dachstuhl sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können diese Gebäudearbeiten auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern ist Gebäuden, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplanten Gebäudearbeiten durchführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist bei transprunchame der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung zu erstellen.

Über eine aufgrund der Gebäudearbeiten ggf. erforderliche, baustellenbedingte Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu entscheiden.

A.6.13. Verschluss von Dachöffnungen
Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.14. Einbau von Quartieren
Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Dieses notwendige Ziel ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Höhlgerste aus der Typenpalette Typ 1FF, Winterquartier Typ 10W, Fledermaushöhle Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.6.15. Einbau von Niststeinen
Als Strukturersatz für den Brutlebensraum für Gebäudebrüter an Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind geeignete Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Dieses notwendige Ziel ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Niststeine aus der Typenpalette Nistkasten Typ 2FE, Nischenbrüter Typ 2B, Nischenbrüter Typ 1HE und Höhlenbrüter Typ 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.6.16. Schaffung eines Stillgewässerlebensraum
Innerhalb des Flurstückes Nr. 9/6 ist ein naturnahes Stillgewässer (Gartenteich) mit einer Größe von mindestens 10 m² anzulegen. Die konkrete Standortfestlegung des Stillgewässers mit Gestaltungsvorgaben hat durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu erfolgen und ist von ihr gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation nachzuweisen.

Die Stähle der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaues bei Verwendung einer Drainmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schichtstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.6.17. Installation von Niststeinen bei der Rodung von Höhlenbäumen
(Hinweis: Diese Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der jeweiligen vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Kontrolle festgestellt wird, dass Vögel vorhanden sind. Die Notwendigkeit ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu bestätigen.)
Für jeden Höhlenbaum, der gerodet oder gefällt werden muss, sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Nistkhöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nistkhöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.6.18. Minimierung von Lockeffekten für Insekten
Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind ausschließlich nach unten abstrahlende, warmweiße LEDs/Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

B.1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 BauGB

B.1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1. Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Gebäudeseiten ein Fassadenrücksprung mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Fassadenaußenwand vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Fassaden im Bereich von Treppenhäusern und/oder Aufzuganlagen, die zum Zwecke eines barrierefreien Zugangs zum Dachgeschoss bzw. zum Dachgarten erforderlich sind.

B.1.2. Die Dachneigung baulicher Anlagen ist ausschließlich in zwegeiartiro bzw. satteldachartiger Form zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 50° betragen. Die Dachneigung ist einheitlich und ausschließlich identisch zu der Hauptdachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Alle Arbeiten dürfen nur von geeigneten Fachbetrieben (z.B. Dachdeckerbetrieben) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu überprüfen. Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ein Berichtform nachzureichen.

Als Ausnahme können diese Gebäudearbeiten auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern ist Gebäuden, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplanten Gebäudearbeiten durchführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist bei transprunchame der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung zu erstellen.

Ohne eine aufgrund der Gebäudearbeiten ggf. erforderliche, baustellenbedingte Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) zu entscheiden.

B.1.3. Verschlüsse von Dachöffnungen
Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

B.1.4. Einbau von Quartieren
Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Dieses notwendige Ziel ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Höhlgerste aus der Typenpalette Typ 1FF, Winterquartier Typ 10W, Fledermaushöhle Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

B.1.5. Einbau von Niststeinen
Als Strukturersatz für den Brutlebensraum für Gebäudebrüter an Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind geeignete Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Dieses notwendige Ziel ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Niststeine aus der Typenpalette Nistkhöhle Typ 2FE, Nischenbrüter Typ 2B, Nischenbrüter Typ 1HE und Höhlenbrüter Typ 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Ergebnissen vorzunehmen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) erfolgen, die auch die Standorte der Höhlgerste festzulegen hat. Die Höhlgerste sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Höhlgerste ist über einen Zeitraum von 2 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Höhlgerste und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

B.1.6. Einbau von Niststeinen
Als Strukturersatz für den Brutlebensraum für Gebäudebrüter an Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind geeignete Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Dieses notwendige Ziel ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.6.1) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Niststeine aus der Typenpalette Nistkhöhle Typ