

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a und 11 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

##### 1.2 Urbanes Gebiet (MU)

In Urbanen Gebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauGB aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsbetriebe, Tankstellen).

##### 1.3 Sondergebiet (SO) „Mobilitäts-Hub“

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Mobilitäts-Hub“ dienen vorwiegend dem Abstellen von Fahrzeugen und der Geobotanik.

Zulässig sind:

- Großgaragen für den durch die in den allgemeinen Wohngebieten, dem Urbanen Gebiet sowie den Sondergebieten zugelassene Nutzung verursachten Stellplatzbedarf. Bei Nichtauslastung der „Mobilitäts-Hub“ können ausnahmsweise die Stellplatzbedarfe aus der näheren Umgebung zugelassen werden.
- Die der Versorgung des Planobjekts dienenden Lagerküche, Abfallmüllplätze, Fahrradabstellplätze und Anlagen zum Umschlag und zur Lagerung von Kurier-, Express- und Paketsendungen;
- Serviseinrichtungen im Rahmen von Carsharing, Elektro- und nicht motorisierter Mobilität.
- Flächen und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl - Begrenzung GRZ

Innerhalb der mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete beinhaltet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bereits die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

In den Gebieten WA 5 und WA 6 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU beinhaltet die Grundflächenzahl von 0,7 bereits die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

##### 2.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Baugebieten festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Anlagen für Aufzüge, Antennen etc.) und für die intensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe Substratschicht > 20 cm) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 ist die oberste der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, Spaltstrasse zu den Baugebieten bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenaufbauten festgelegt. Auf Anlagen werden diese von der Verkehrslinie (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TRR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ergänzungsflächen ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist.

Die Höhe der Geländeoberfläche in der Höhe des § 2 (4) BauNVO ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenen Erschließungsstraßen.

##### 2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Hauptgruppe oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte sind in einer Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Energieerzeugnisse und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpenanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 3 ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Flächen durch Terrassenüberdachungen um bis zu 2 m zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist in den festgesetzten Baulinien ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ein Vortreten über die festgesetzten Baulinien ist dabei bis maximal 1,0 m und ein Zurücktreten bis maximal 2,50 m zulässig.

Bei den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen, ist das Maß der in der Planzeichnung festgesetzten „Durchlässe“ zu den Gemeinschaftsanlagen von 9,00 - 10,0 m zwischen den Gebäuden zwingend einzuhalten. Eine Verschiebung, um bis zu 3,0 m kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

##### 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

##### 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbedürftiger Bereich“ ist das Parken von Kraftfahrzeugen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

##### 5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind die Flächen mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 6.1 Zeilenfaser für Abfall- und Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Geländeeröschung) grundsätzlich generell außerhalb der allgemeinen Vogel-schutzzeit (außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.06.) durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, damit ein Eintreten von Zugflüchtlingen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1a BNatSchG vermieden wird.

##### 6.2 Ökologische Baubegleitung

Die ökologische Baubegleitung ist durch nachweislich qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Sie ist der UNB vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen und zu dokumentieren. Werden während der Arbeiten besondere geschützte Tiere oder Ruhe-/Fortpflanzungsstätten festgestellt sind diese der UNB anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sollten europäisch geschützte Vögelarten oder Fledermausarten festgestellt werden sind in Abstimmung mit der UNB im Raumbezug geeignete Maßnahmen bzw. Fledermauskästen zu installieren.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika).

Innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 ist die oberste der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, Spaltstrasse zu den Baugebieten bzw. Freistellungsverfahren sind die Straßenaufbauten festgelegt. Auf Anlagen werden diese von der Verkehrslinie (Stadt Rheine) oder Straßenbau (TRR) mitgeteilt. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ergänzungsflächen ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der optisch dominanten Hauptfassade (z.B. Hauseingangs-/Empfangsbereich) vorgelagert ist.

Die Höhe der Geländeoberfläche in der Höhe des § 2 (4) BauNVO ist die lineare Verbindung zwischen den Höhen der Oberkanten der umgebenen Erschließungsstraßen.

##### 2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Hauptgruppe oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte sind in einer Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Energieerzeugnisse und Verteilanlagen (z. B. Wärmepumpenanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Spalten und Hohlräume sind vorsichtig freizulegen, Verkleidungen (z. B. von Rolllädenkästen) sind so zu entfernen, dass potenziell dahinter vorhandene Fledermause nicht verletzt bzw. getötet werden können. Um eine zwischenzeitliche Neubesiedlung durch Tiere zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten kontinuierlich ohne längere, absichtsvolle Unterbrechungen durchgeführt werden.

Für wegfallende (auch vermeintliche) Quartiere ist außerdem eine Kompensation im Form künstlicher Quartierhilfen zu leisten. Art und Umfang gilt es mit der UNB des Kreises Steinfurt abzustimmen

##### 6.3 Kontrolle von Baumhöhen

Werden Höhenbäume entfernt, sind die Baumhöhen vor der Fällung auf einen Besatz durch Fledermause zu kontrollieren. Werden dabei Fledermause festgestellt, ist die Fällung i.d.R. aufzuschieben, bis die Tiere das Quartier eigenständig verlassen haben. Bei entsprechenden Situationen eines Quartierverlusts können ausnahmsweise die Stellplatzbedarfe aus der näheren Umgebung zugelassen werden.

##### 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4), den urbanen Gebieten (MU) und in der Fläche für Gemeindefürsorge sind die notwendigen Behindertenstellplätze ausnahmsweise auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen für Fahrräder sind auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) und Urbanen Gebiete (MU) festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Die Lichtquellen sind abzumindern und möglichst niedrig anzubringen.

Prinzipiell ist die Vermeidung von Strahlungs- sowie die Beschattung fledermausrelevanter Bereiche vor allem im Bereich von Flugtrajektorien und Quartieren zu beachten.

Auspassungen, Beleuchtungsstärkenbegrenzung oder Dimmung sind ebenfalls geeignet, Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schne 2012) informiert über weitere Lösungsmöglichkeiten. Demnach sollten geschlossene Gehäuse ohne Fallverkleidung verwendet werden, deren Material sich nicht über 60° erhöht und anliegende Tiere somit nicht töten.

##### 6.6.2 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelfarbiger Glaselemente (Glaswände, Abtuschungen, Fenster) oder anderer Bauteile ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-/Punktmuster oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Das Bundesamt für Naturschutz verwirklicht in diesem Zusammenhang auf den Leitlinien zum vogelgefährlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können.

##### 6.6.3 Schutz von Amphibien und Kleinsäugern

Bei der Anlage von Kleinsäugern und Straßenflächen für die Straßenentwässerung (Gullys) ist auf eine amphibien- und kleinsäugerfreundliche Gestaltung - z.B. durch Gitter oder Netze mit einer Maschenweite unter einem Zentimeter - zu achten, um anlagebedingte Fallverletzungen mit Todesfolge zu vermeiden.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

##### 7.1 Schallschutz von Außenluftschall im Sinne des DIN 4109

In den gekennzeichneten Bereichen des Planobjekts sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Außenluftschall in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallmaß-Maße (erf. RW) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

• 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (z.B. Schwegler 1 FTH bzw. 2 FTH oder gleichwertig)

• 2 Fledermaus-Fassadenquartiere (z.B. Schwegler 1 FQ oder gleichwertig)

• 1 Fledermaus-Gangjahresquartiere (z.B. Schwegler 1 WO oder gleichwertig)

• 4 Fledermaus-Schlafquartiere oder 4 Fledermaus-Wandquartiere (z.B. Schwegler FR bzw. 3FE oder gleichwertig)

• 1 Fledermaus-Winterquartiere (z.B. Schwegler 1WI + 2WI oder gleichwertig)

Werden diese Fledermauskästen in die neuen Gebäude eingebaut, können die oben aufgeführten extern angebrachten Fledermauskästen 1 Jahr nach Fertigstellung der Neubauten und wenn sich keine Fledermause in den extern angebrachten Fledermauskästen befinden, wieder entfernt werden. Alle genannten Kästentypen sind wartungs- und selbstreagierend. Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

6.5 Schutz wertvoller Habitatstrukturen

Bäume die erhalten bleiben sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder - bei beengten Verhältnissen - durch einen Stammenschutz aus Holzbohlen und Posterelementen vor dreiseitigen mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollten im Kronenbereich durchverdrängte Matten (z.B. Baggematratzen) auf einer ca. 20 cm starke Kesselschicht verlegt werden; um das spätere Entfernen zu erleichtern, ist der Kess auf eine Folie aufzubringen.

Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungsspiegel und zur Minderung der maßgebenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6.6 Empfehlungen

6.6.1 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum allgemeinen Schutz von Fledermausen sollte auf eine gezielte Beleuchtung mit einer Ausrichtung des Lichtspektrums nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben geachtet werden. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Beleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt werden; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist, wo möglich, zu vermeiden. Die angrenzenden Baumblende sollten als Lichtschutz für Fledermause nicht durch Lichtmissionen entwertet werden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermause und Vögel darstellen, sind folgende Punkte zu beachten:

6.6.2 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Künstliches Licht darf nur geringe Ultraviolett (UV-) und Blauanteile enthalten, daher nur brennbarfreien bis warm-weiß mit Farbtemperatur von 1700 bis 2700 Kelvin, maximal 3000 Kelvin (warm-weiß). Die erforderliche mittlere Leuchtdichte ist abhängig von der Planung und den Konfliktzonen nach zu bewerten. In Bezug auf die vorkommenden Tierarten sollte die mittlere Leuchtdichtestärke 3 lx nicht übersteigen.

In Bezug auf Insektenschutz sind v.a. LED-Leuchten geeignet. Es werden u.a. die sogenannten „PC ambient“-LED empfohlen.

• Auf farblich variable Lichtgestaltungen sollte verzichtet werden.

6.6.3 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum allgemeinen Schutz von Fledermausen sollte auf eine gezielte Beleuchtung mit einer Ausrichtung des Lichtspektrums nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben geachtet werden. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Beleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt werden; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist, wo möglich, zu vermeiden. Die angrenzenden Baumblende sollten als Lichtschutz für Fledermause nicht durch Lichtmissionen entwertet werden. Entsprechend der gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermause und Vögel darstellen, sind folgende Punkte zu beachten:

6.6.4 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Künstliches Licht darf nur geringe Ultraviolett (UV-) und Blauanteile enthalten, daher nur brennbarfreien bis warm-weiß mit Farbtemperatur von 1700 bis 2700 Kelvin, maximal 3000 Kelvin (warm-weiß). Die erforderliche mittlere Leuchtdichte ist abhängig von der Planung und den Konfliktzonen nach zu bewerten. In Bezug auf die vorkommenden Tierarten sollte die mittlere Leuchtdichtestärke 3 lx nicht übersteigen.

In Bezug auf Insektenschutz sind v.a. LED-Leuchten geeignet. Es werden u.a. die sogenannten „PC ambient“-LED empfohlen.

• Auf farblich variable Lichtgestaltungen sollte verzichtet werden.

6.6.5 Fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept

Zum allgemeinen Schutz von Fledermausen sollte auf eine gezielte Beleuchtung mit einer Ausrichtung des Lichtspektrums nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben geachtet werden. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Beleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt werden; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist, wo möglich, zu vermeiden. Die angrenzenden Baumbl