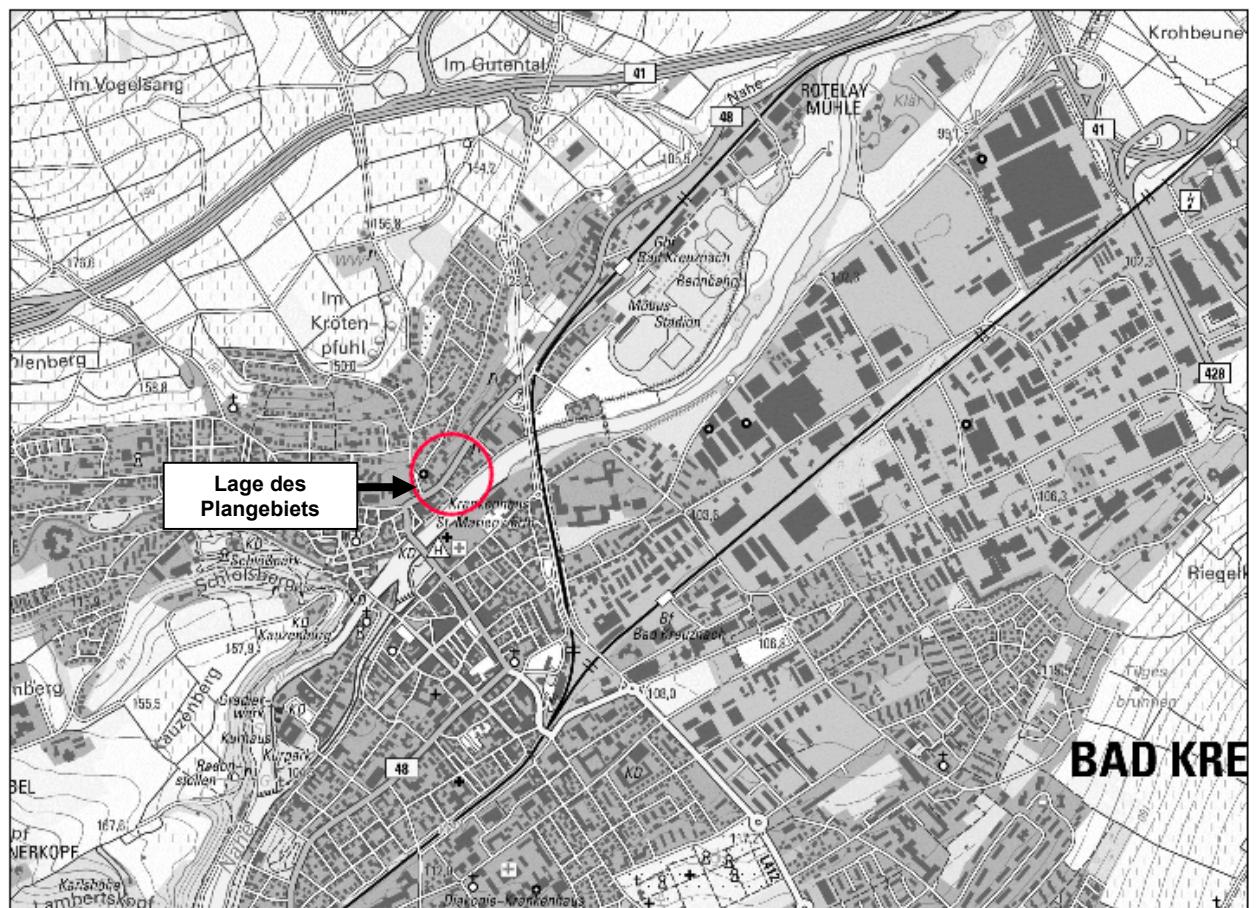


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 11.01.2019 – Entwurf

Übersichtskarte



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	THmax. (m ü.NN)	FHmax. (m ü.NN)
Mischgebiet	0,5	1,49	IV	+119,50	+122,14

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/8 „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ von 1991 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung) ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren sortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird jeweils in Meter über Normalnull (mü.NN) angegeben. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe (FH) ist der obere Gebäudeabschluss.

3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen – außer im Bereich der Baugrenze, die mit 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze verläuft - durch Balkone und ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudeaußenwand sowie durch Fluchttreppen ausnahmsweise überschritten werden; Fluchttreppen sind an der südöstlichen Fassade unzulässig. Die nordwestliche Baugrenze darf ausnahmsweise – unter Einhaltung der laut LBauO RLP erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrenzen - durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Entwicklungsziel: Ersatzhabitat Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Vorgezogene Schaffung eines geeigneten Ausgleichshabitats im Anschluss an bereits bestehende Habitate im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Hierfür ist durch die Anlage von geeigneten Strukturen ein Mauereidechsenlebensraum zu entwickeln.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenplaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wasergebundene Wegedecken.

7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt 1 Baum je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, 1 Strauch/5 m².

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)

8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall: - Immissionshöhe EG:

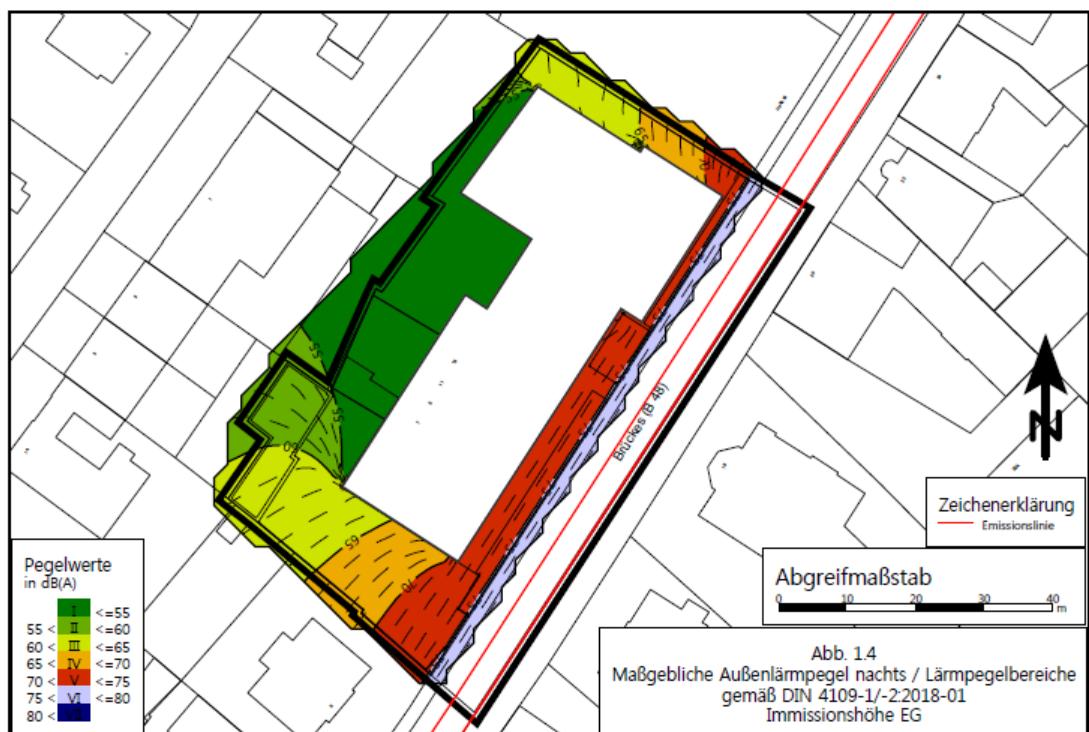
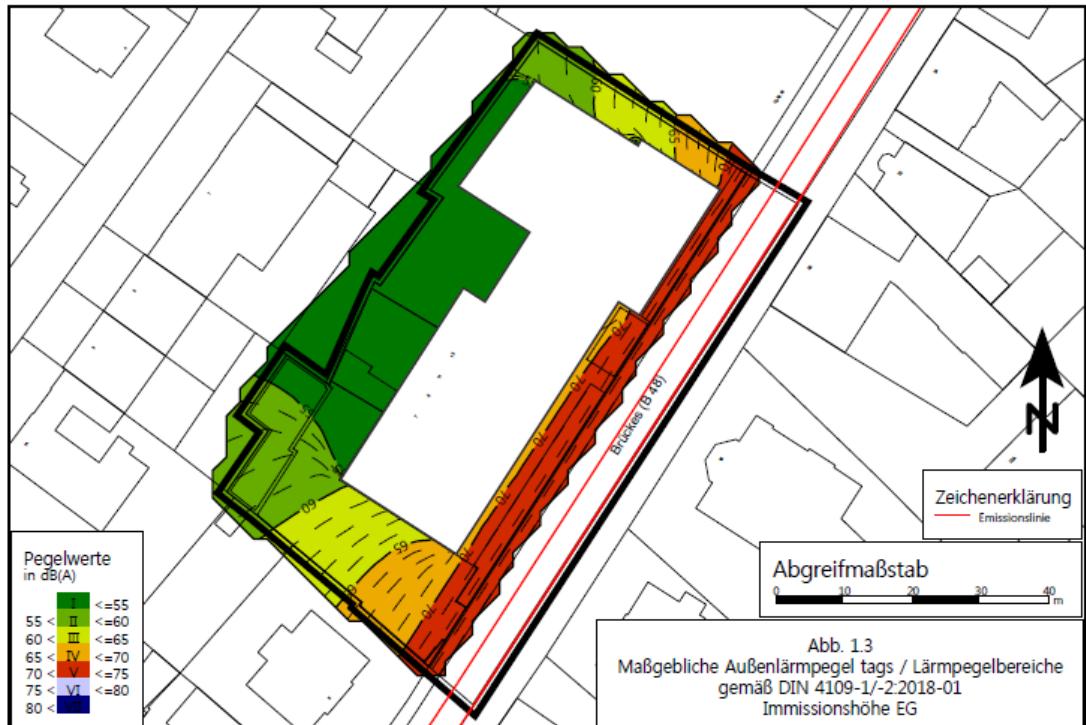
Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die in Abb. 1.3 (tags) und Abb. 1.4 (nachts) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. in

höheren Geschosslagen). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Die maßgeblichen Außenlärmpiegel bzw. Lärmpiegelbereiche können geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum den Abbildungen x.y (x = 1 bis 4, y = 3 und 4) der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2722/2, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn diese Räume zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich an den straßenseitigen Fassaden (Südost-Fassaden) bzw. an den Gebäudestirnseiten (Nordost-/Südwest-Fassaden) besitzen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlafräumen erforderlichen Fenstern anliegen.).

Die DIN 4109 in ihrer aktuellen Fassung kann im Bauamt der Stadt Bad Kreuznach eingesehen werden.

7

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro 5 Stellplätze ist gemäß Stellplatzschlüssel mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.

B)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

1

Dachgestaltung

1.1

Zulässig sind gegeneinander geneigte Dächer, deren Hauptdachflächen eine Dachneigung von 18 bis 25° aufweisen.

1.2

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden und die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Dies gilt für technische Aufbauten aller Art.

2

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrift Höhe beträgt 1,0 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind max. drei Fahnen mit einer Höhe von max. 7,5 m und ein Schild mit max. 1,0 m² Größe, aufzustellen in der Grünfläche vor dem Gebäude.

3

Abfall- und Wertstoffbehälter

In dem Bereich mit einer Tiefe von 6,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter ausgeschlossen. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder eine Einhausung mit begrüntem Dach gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4

Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

C)

Kennzeichnungen und Hinweise

1

Stellplatzsatzung

Auf die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2

Bodendenkmäler / Funde

2.1

Funde im Sinne dieses Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3) sind oder als solche gelten.

Funde (§ 16) sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzugeben. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen; die schriftliche Anzeige ist mit der Abgabe erstattet. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist nach Satz 1 erster Halbsatz verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. (§§ 16 bis 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

2.2

(...) Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologische Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssen diese vor ihrer Zerstörung von der Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert werden und ausgegraben werden, wobei das Verursacher-prinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. (...)

3

Baudenkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmälern, die im Rahmen des gesetzlichen Umgebungs- schutzes für Kulturdenkmäler (§ 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG) von der Planung betroffen sind.

Der Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG kann sich u.a. auf angrenzende Bebauun- gen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung in seinem Erschei- nungsbild beeinträchtigt werden. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, ver- ändert oder beseitigt werden.

4

Bergrecht

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karls- halle/Theodorshalle“ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld „Karlshalle II“ überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Karlshalle/Theodorshalle“ ist die Firma GuT Ge- sundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „The- odorshalle II“ wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äu- ßeren Zonen eines Heilquellschutzgebietes angewendet werden (so v.a. keine tieferen Ein- griffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

5

Wasserrechtliche Vorgaben - Trink- und Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ein beträchtlicher Teil des Gesamt- Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A ei- nes zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirt- schaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Obere Was- serbehörde - zu klären. Grundsätzlich sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu beach- ten.

Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten und daher zu berücksichtigenden Wasserschutzgebietes sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwa- chung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und ab August 2017 die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung so- wie der künftigen Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet erfolgen.

**6 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:
Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**6.2 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:
Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

• V1 Bauzeitenregelung I

Abrissarbeiten und Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

Gegebenenfalls festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

• V2 Bauzeitenregelung II

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (1. März - 30. Aug.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen und Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

• V3 Vermeidung von Individuenverlusten der Mauereidechse

Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine überkletterungssichere Einwanderungsbarriere. Diese muss mindestens 50 cm hoch sein, eine sehr glatte Oberfläche aufweisen und ausreichend in den Boden eingegraben sein. Zudem muss der Zaun so konstruiert sein, dass er ein Verlassen ermöglicht, aber ein Einwandern verhindert.

• V4 Umsiedlung der Mauereidechse

Umsiedlung der in der Eingriffsfläche vorhandenen Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat. Achtung: Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Ab Mitte Mai ist eine Eiablage wahrscheinlich. Sollten bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle Tiere abgefangen sein, sind die Fänge bis zum Ende der Aktivitätsperiode und der Schlupfzeit der Jungtiere (Mitte Oktober) durchzuführen.

- A1 Ersatz von potentiellen Fledermausquartieren

Wegfallende potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind vor dem Beginn von Abrissarbeiten durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von drei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) zu kompensieren.

Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit.

- A2 Ersatz von Bäumen und Gehölzen

Entfernte Bäume und Gehölzbestände sind durch die geplanten Ersatzpflanzungen einheimischer Laubgehölze auszugleichen.

- CEF1 Herstellung bzw. Aufwertung eines Ersatzhabitats für die Mauereidechse

Vorgezogene Schaffung eines geeigneten Ausgleichshabitats im Anschluss an bereits bestehende Habitate im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Hierfür ist durch die Anlage von geeigneten Strukturen ein Mauereidechsenlebensraum zu entwickeln. Folgende Strukturen sind zu schaffen:

- Freistellen der Fläche, Entfernen von Gehölzen.
- Anlegen von 2 Steinschüttungen (ggf. teilweise in Gabionen). Höhe ca. 1 m
- Die Grundfläche von Steinschüttungen sollte mindesten 15 – 20 m² betragen.
- Das Material der Steinschüttungen sollte eine Körnung von 100 mm (60%) und 100 – 200 mm (40%) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden.
- Es ist autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.
- Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein.
- Die nordexponierte Seite soll stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist.
- Vor der Anlage sollte die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier). Zudem verhindert die Entfernung des nährstoffreichen Mutterbodens das schnelle Überwachsen der Steinschüttung.
- Ausbringung eines nährstoffarmen Substrats (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung von Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 – 70 cm tief und 5 m breit), um die Gesteinsschüttung oder Sandlinsen (Mindestgröße von 1 – 2 m² und 70 cm Tiefe), sodass möglichst große Übergänge zwischen Sandinsel und Ruderalvegetation bestehen.
- Zur Verhinderung der Ausbreitung von Neophyten (Kanadische Goldrute u.ä.) kann eine Einsaat von autochthomem Saatgut (Arten von Trockenrasen) vorgenommen werden und eine lückige arten- und blütentrale Krautvegetation entwickelt werden.
- Pflegerische Maßnahmen zur Sicherstellung des Offenlandcharakters (Einmalige Mahd vor der Winterruhe (Ende September), Entfernung von Gehölzen).
- Einzäunen des Bereichs zur Vermeidung von Störungen

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre 'Elsrijk'	-Feldahorn	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne
Acer plantanoides 'Columnare'	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadtlinde
Crataegus x prunifolia 'Splendens'	- Weißdorn	Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgaris	- Berberitz	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose

Artenliste 3 Kleinsträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten	- Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten	- Apfelrose
Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten	- Spieren
Lonicera pileata	- Heckenkirsche	Vinca major	- Immergrün

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein