

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg in ihrer Sitzung am 15.10.2018, Beschluss-Nr. 0437/24/18. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB örtlich im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg vom 17.11.2018 (27. Jahrgang, Nr. 8) bekannt gemacht worden.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

2. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB jeweils mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt worden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg vom 02.11.2019 (28. Jahrgang, Nr. 10), erfolgte vom 25.11.2019 bis einschließlich 30.12.2019. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ (bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg vom \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_. Jahrgang, Nr. \_\_\_\_).

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und die Abwägung zum Bebauungsplan beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_ der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen (Ausfertigungsvermerk).

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg vom \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_. Jahrgang, Nr. \_\_\_\_.) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_

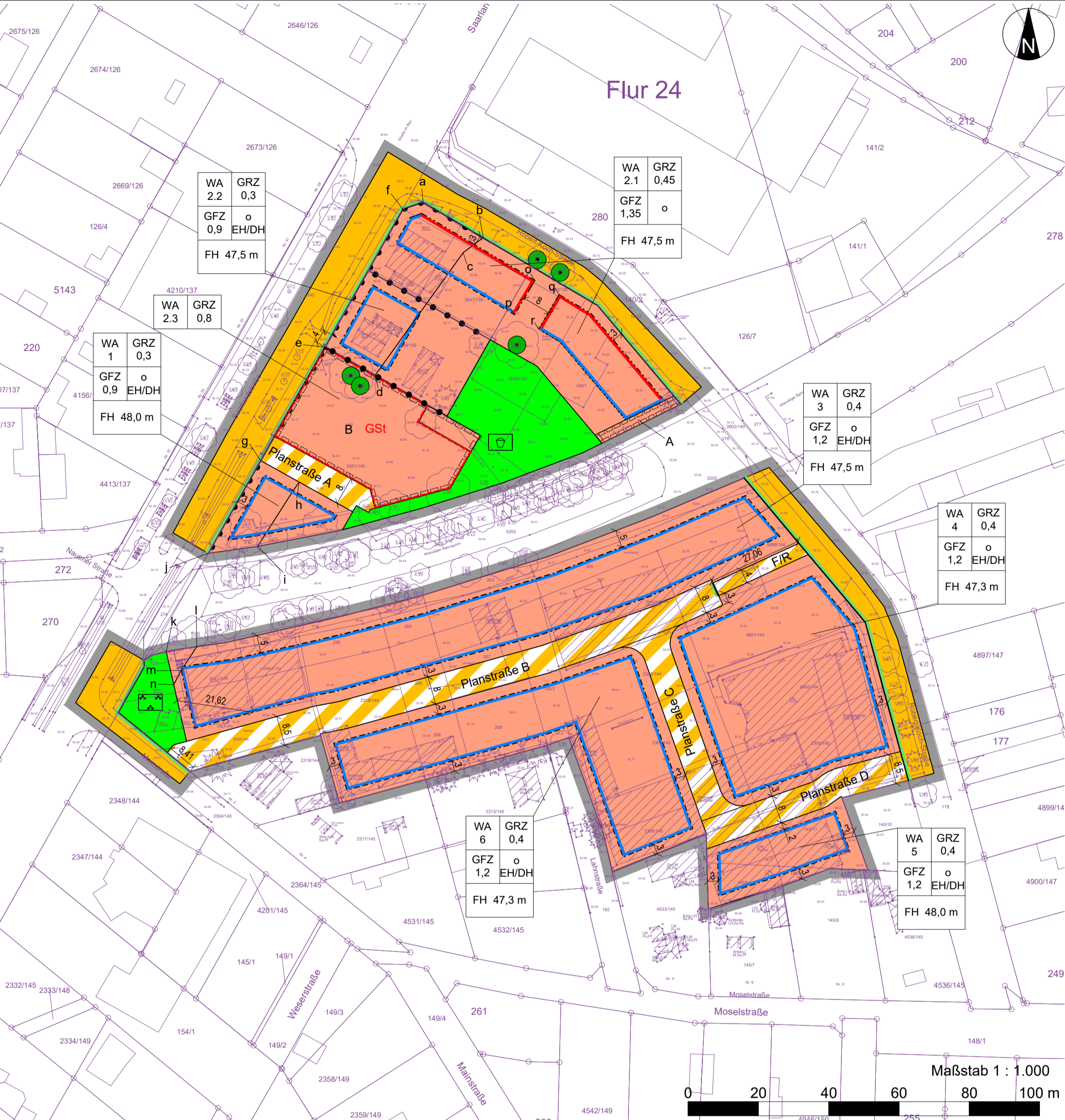
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.04.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthikkeit ist eindeutig möglich.

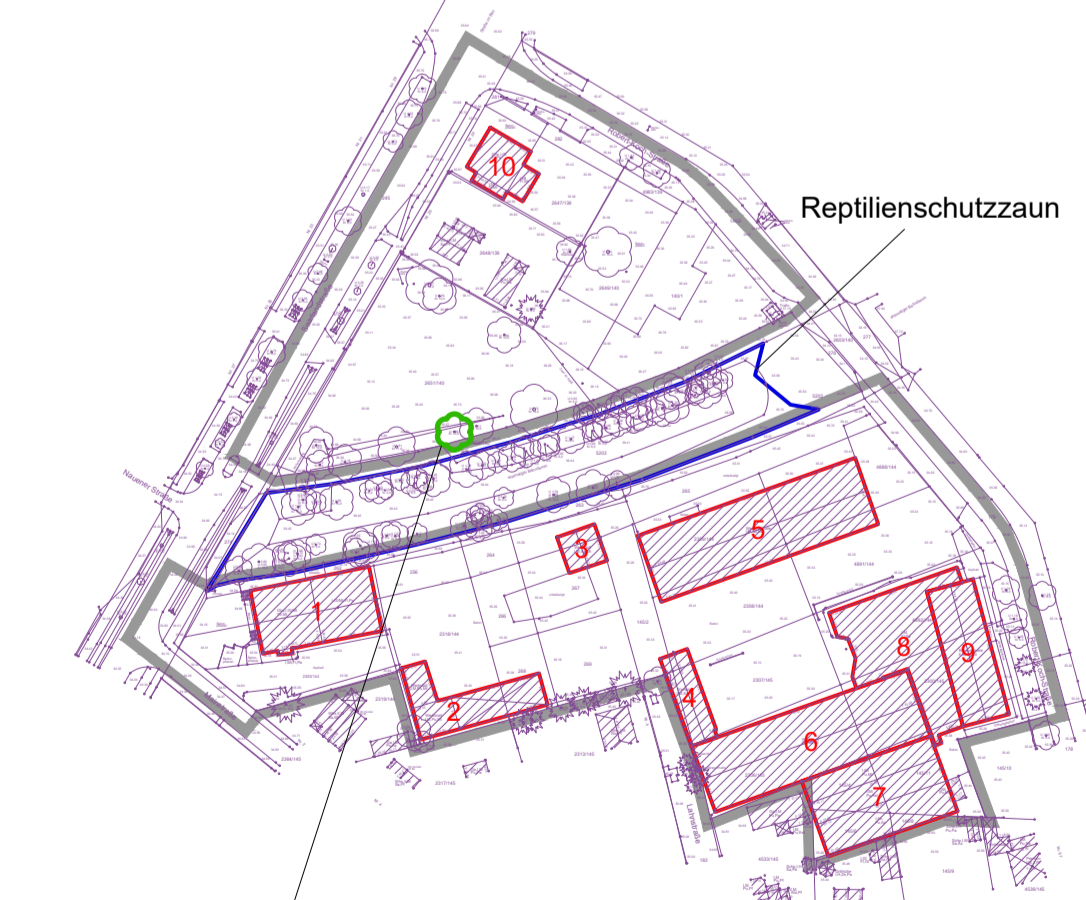
Oranienburg, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur \_\_\_\_\_ (Siegel)

## Teil A: Planzeichnung



Nebenzeichnung ohne Normcharakter: Gebäudebestand, Reptilienschutzzaun und Baum mit artenschutzrechtlichen Auflagen



Baum mit artenschutzrechtlichen Auflagen

Maßstab ca. 1 : 2.000

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl., 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

## Pflanzliste für Baumpflanzungen (heimische Laubbaumarten)

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Nutzungsschablone  
WA1: Nummerierung des Teils des allgemeinen Wohngebietes  
GRZ 0,3: Grundflächenzahl 0,3 (§ 19 (1) BauNVO)  
GFZ 0,9: Geschossflächenzahl 0,9 (§ 20 (2) BauNVO)  
o: Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
EHDH: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
FH = Maximale Firsthöhe, Angabe in Metern über über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN 2016)

### 3. Baugrenzen

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

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

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung Spielfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung von Flächen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter

### Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude, Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull, vorhandene Bäume und sonstige topographische Angaben

## Teil B: Textliche Festsetzungen (TF)

### Art der baulichen Nutzung

- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten allgemeinen Wohngebiete können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, deren Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste umfasst. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Oranienburger Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente unterliegen dieser Einschränkung nach Satz 2 nicht.
- Die Gemeinschaftsstellplätze im Teilgebiet WA 2.3 sind dem Teilgebiet WA 2.1 zugeordnet und dienen der Unterbringung der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze. Außerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze ist eine Müllsammelstelle als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig.

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

- Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil, wasserbundene Decken). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Ebenere Stellplatzflächen mit mehr als fünf zusammenhängenden Stellplätzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dabei ist jeweils nach maximal fünf Stellplätzen eine mindestens 5 m x 2 m große Pflanzfläche anzulegen und auf dieser ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in der Pflanzqualität „Dreimal verpflanzt“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zugunsten von Höhlenbrütern sind vor Umsetzung der Planung am Baumbestand 2 Nistkästen für Stare und 2 Nistkästen für Kleinnisener, jeweils in einer Mindesthöhe von 2 m über der Geländeoberfläche dauerhaft anzubringen.
- Im Teilgebiet WA 2.1 ist zum Schutz vor Gewerbelärm innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinien jeweils durchgehende Bebauung zu errichten. Die Oberkanten dieser beiden durchgehenden Bauungen müssen jeweils eine Höhe von mindestens 43,65 m ü. NHN [dies entspricht mindestens 8 m über der Geländeoberkante] betragen.
- Im Teilgebiet WA 2.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm in den Fassaden der baulichen Anlagen entlang der festgesetzten Baulinien sowie entlang der Linien op und qf offene Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können für solche offenen Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung mit einer Mindesttiefe von 50 cm befinden (z.B. in Form einer Vorhangsfassade oder ähnlichen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung).

### Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt- Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1:2018-01\* zu ermitteln ist:  
R'w,ges = La - KRAumart  
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit KRAumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind für Aufenthaltsräume mit Schließfunktion die luftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm vom 15.01.2026 (Berichtsnummer L0886.001.01.002) abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen sind. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

\* DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Oranienburg, Haus 2, Stadtplanungsamt, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen innerhalb der Fläche ghjig im Teilgebiet WA 1, innerhalb der Fläche abdefa in den zusammenhängenden Teilgebieten WA 2.1 und WA2.2 sowie innerhalb der Fläche klmkn im Teilgebiet WA 3 nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder als verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur von der Saarlandstraße abgewandten Gebäudesite orientiert sein. Von der Straße abgewandte Gebäudeseiten sind solche Außenwände baulicher Anlagen, bei denen der Winkel zur Mittelachse der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche mehr als 100 Grad beträgt.

### Sonstige Festsetzungen

- Die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gechrecht zugunsten der Allgemeinheit und die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

## Festgesetzte Sortimentsliste (Oranienburger Liste)

- Abschließende Auflistung der in der Stadt Oranienburg zentrenrelevanten Sortimente -

Sortimentsbezeichnung gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Oranienburg

Detaillierte Auflistung der einzelnen zugehörigen Warensortimente gemäß WZ\*

nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen/ Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

(sonstige) zentrenrelevante Sortimente

Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariat (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)

Foto, Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände

Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)

Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

Uhren, Schmuck

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren, Bastelbedarf

Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)

Sportartikel

Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Beleuchtungsartikel (WZ 2003 Nr. 52.44.2)

Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (WZ 2003 Nr. 52.44.6)

Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 2003 Nr. 52.48.2)

Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde (WZ 2003 Nr. 52.49.1)

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 2003 Nr. 52.49.7)

Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 2003 Nr. 52.49.8)

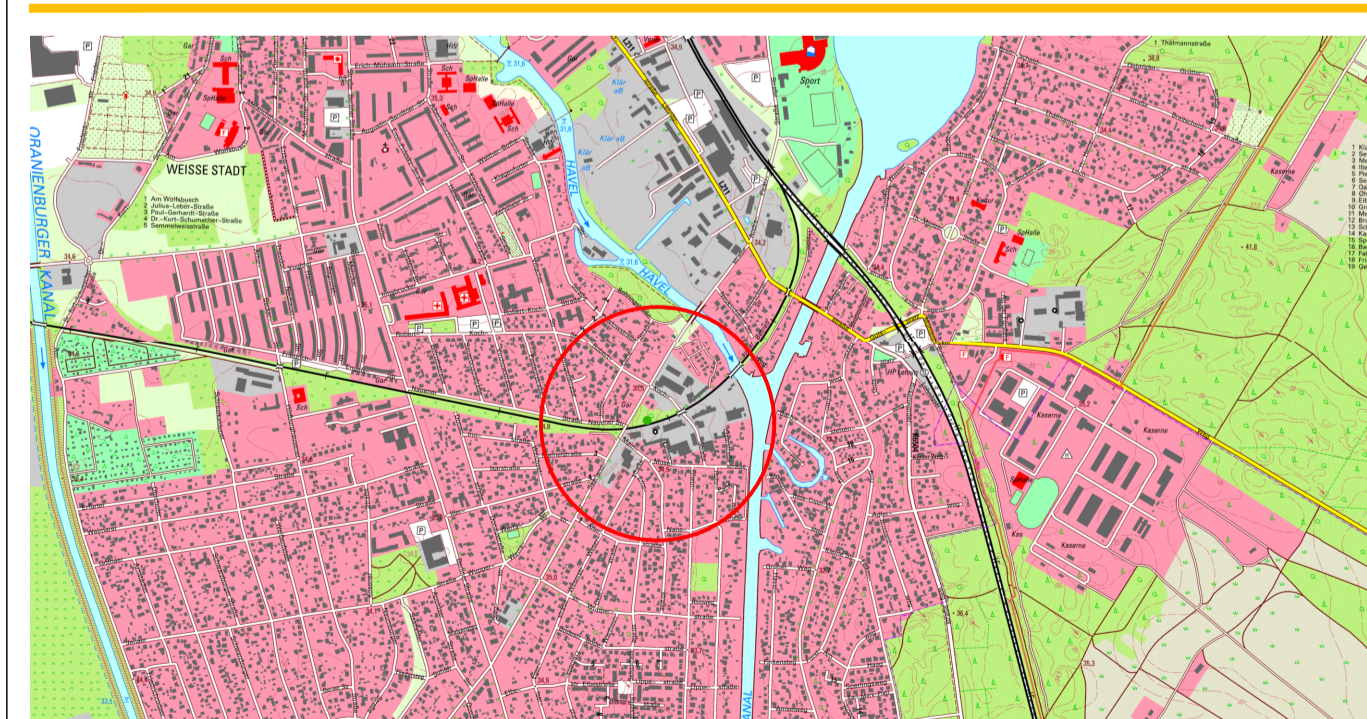
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozzwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe (WZ 2003 52.49.9)

\*WZ: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), kursiv gesetzte Sortimente: Einstufung gemäß Vorgabe LEP HR, hier Angabe nach WZ 2008

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

## Textliche Hinweise (ohne Normcharakter)

- Das Plangebiet liegt im Teil E der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablebung von notwendigen Stellplätzen (2. Änderung vom 30. Juni 2010, mit Ergänzungen von 8/2012).
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 14.12.2020, zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Baumschutzsatzung vom 11.12.2012. Die Bemessung von Umfang und Anzahl von Ersatzpflanzungen richtet sich nach § 9 der Satzung.
- Bauzeitenregelung für Fall- und Abrissmaßnahmen: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Zerstörung von Nestern und ggf. Tötung von Individuen oder Vernichtung von Gelegen oder Entwicklungsstadien) müssen Rückbaumaßnahmen sowie Fällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen erfolgen, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Zur Vermeidung des möglichen Eindringens von Zauneidechsen in das Plangebiet während der Bauzeit ist ein Reptilienschutzzaun auf der in der Nebenzeichnung dargestellten Linie fachgerecht aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.
- Für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen, weil sich im Geltungsbereich des Plangebietes Gebäude befinden, deren Abriss mit einer Beschädigung von Nestern und Gelegen verbunden sein könnten, so dass eine Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden kann.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten (hier: Störung von Fledermäusen im Winterquartier) ist der in der Nebenzeichnung gekennzeichnete Baum vor der Fällung durch einen Fachgutachter artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. ist die Fällung zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Sofern Fledermausquartiere festgestellt werden bzw. nicht ausgeschlossen werden können, ist der zusätzliche Ausgleichsbedarf artspezifisch festzulegen.
- Die Entfernung der Nistkästen an dem in der Nebenzeichnung mit der Nr. 10 bezeichneten Gebäude - ggf. im Zuge eines geplanten Abrisses dieses Gebäudes - setzt voraus, dass zuvor im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatzniststätten in mindestens der gleichen Anzahl (7 Nistkästen für Haussperling, 6 Nistkästen für Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für Mehlschwalbe, 8 Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen) angebracht und nachgewiesen werden und dass die Brutzeit bzw. die Quartiersnutzung in den Kästen am Gebäude Nr. 10 beendet worden ist. Die Kästen für Sommerquartiere von Fledermäusen können auch am vorhandenen Baumbestand (südliche Stammseite) in einer Mindesthöhe von 3 m über der Geländeoberfläche angebracht werden.



## Bebauungsplan Nr. 130

Stand 19. Januar 2026

Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße

2. Entwurf