



Gemeinde Schaafheim

Ortsteil Mosbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Mosbach“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- V o r e n t w u r f -

Stand: August 2021

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Mosbach“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m² sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m². Zulässig sind weiterhin die für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten (z.B. Lkw-Andienung, Lager, Sozial- und Sanitärräume, Technikräume).
- 1.2 Weiterhin zulässig sind die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten, Außenbewirtung, Aufstellflächen für Einkaufswagen, ein Fußweg zum angrenzenden Baugebiet sowie sonstige für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, Abstellflächen und sonstige Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die max. zulässige Gebäudeoberkante des Lebensmittelmarktes wird auf 164,00 m üNN festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeteile ist zulässig.

Fluchtwege und Notausgänge sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind - außer in den Grünflächen - auf dem gesamten Grundstück zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt von Höhlenbäumen (V 01):

Höhlenbäume, die nicht innerhalb der für die Vorhabenumsetzung notwendigerweise benötigten Baufelder liegen, sind zu erhalten. Eine Entnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit ist möglich, muss dann aber zwingend in Verbindung mit V 03 sowie C 01 und C 02 erfolgen.

Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 02):

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen; alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 03 sowie C 01 und C 02.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (V 03):

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen. Werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Beschränkung der Rodungszeit (V 04):

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste.

Gehölzschutz (V 05):

Für die an das Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (bspw. Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 06):

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

4.2 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Ökologische Baubegleitung (S 01):

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Verschluss von Bohrlöchern (S 02):

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

4.3 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird innerhalb des Geltungsbereichs als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen (z.B. Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten), eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind hier nicht zulässig.

5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Bereiche sind mit heimischen Gehölzen gemäß Liste 5.3 neu zu bepflanzen.

5.2 Auf den festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher und kleinkronige Bäume der Artenliste 6.3 zu pflanzen.

5.3 Die festgesetzte Grünfläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

5.4 Für Gehölzpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:

Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche) Sorbus aucuparia (Eberesche), Elsbeere (Sorbus torminalis), Mehlbeere (Sorbus aria), Salix caprea (Salweide), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Obstbäume heimischer Sorten.

Sträucher (mind. 2-3x v. >60/100):

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Mespilus germanica (Echte Mispel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose) Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder).

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Im Bereich der Lkw-Andienung ist entlang der Ostseite eine Schallschutzwand zu errichten:

- Wandhöhe 3 m über Boden / über Parkplatzniveau

- Länge ca. 24 m

- Absorptionsgrad Rampenseite (nach EN ISO 11654:1997) $a_w = 0,8$ bis $0,85$ bzw. Einzahlangabe (Differenz nach EN 1793-1:1997) $DL_a = 8$ bis 11 dB

- Luftschalldämmung B3 (≥ 20 dB) nach DIN EN 1793-2.

6.2 Die Anlieferung von Waren für den Lebensmittelmarkt und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen. Die Anlieferung des Bäckerei-Cafés kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.

6.3 Die Betriebszeiten, Öffnungszeit und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung sind wie folgt zulässig:

Einheit	Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage	
Netto-Markt	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	-	
		06.00 bis 22.00 Uhr	-	
		06.00 bis 22.00 Uhr	Geschlossen	
Bäckerei-Café	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	7.00 bis 16.00 Uhr	
		Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	6:00 und 8:00 Uhr
		Öffnungszeit für Kunden	06.00 bis 22.00 Uhr	7.00 bis 12.00 Uhr

6.4 Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.

6.5 Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu bestehen.

6.6 Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die folgenden Werte begrenzt:

Bezeichnung	LWA Tag/Nacht	Einwirkzeit Tag 6-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstunde zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(min)
Verflüssiger Low-Noise-Variante; Klimasplitgerät Süd- und Ostseite	64/64	960	60

Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

- B** Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für den Lebensmittelmarkt ist ausschließlich ein Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
- 2.1 Der Straßenverkehr auf der K 105 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3 Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.
- 3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.
- 3.2 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind im Betriebsgebäude unterzubringen oder im Außenbereich mit einem festen Sichtschutz zu umgeben.

C Kennzeichnung

Bei Untersuchungen im Bereich des südlich und westlich angrenzenden geplanten Wohngebietes wurden hohe Grundwasserstände von 1,46 bis 3,12 m u GOK angetroffen. Auf Grund der räumlichen Nähe ist im Plangebiet ebenfalls mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb wird der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes und somit mit Vernässungsschäden zu rechnen. In Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Vernässungsschäden vorzusehen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

D Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Bodendenkmäler (neolithische und eiszeitliche Siedlung sowie merowingerzeitige Reihengräber) bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2 Bodenschutz

Für den Plangeltungsbereich liegen bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen ist, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz), mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umWelt-natur/boden/vorsorg-ender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3 Artenschutz

3.1 Folgende CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgesetzt:

Installation von Fledermauskästen (C 01):

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Installation ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Nistkästen (C 02):

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlen- und Nischenbrüterbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle Typ 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Installation ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

3.2 Auf folgende Empfehlungen zum Artenschutz wird hingewiesen:

Sicherung von Austauschfunktionen (E 01):

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02):

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an dem Neubau nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 03):

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollte aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 04):

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin

Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

4 Brandschutz

Für das geplante Vorhaben ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h erforderlich. Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und / oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.