Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Galgenpfad"

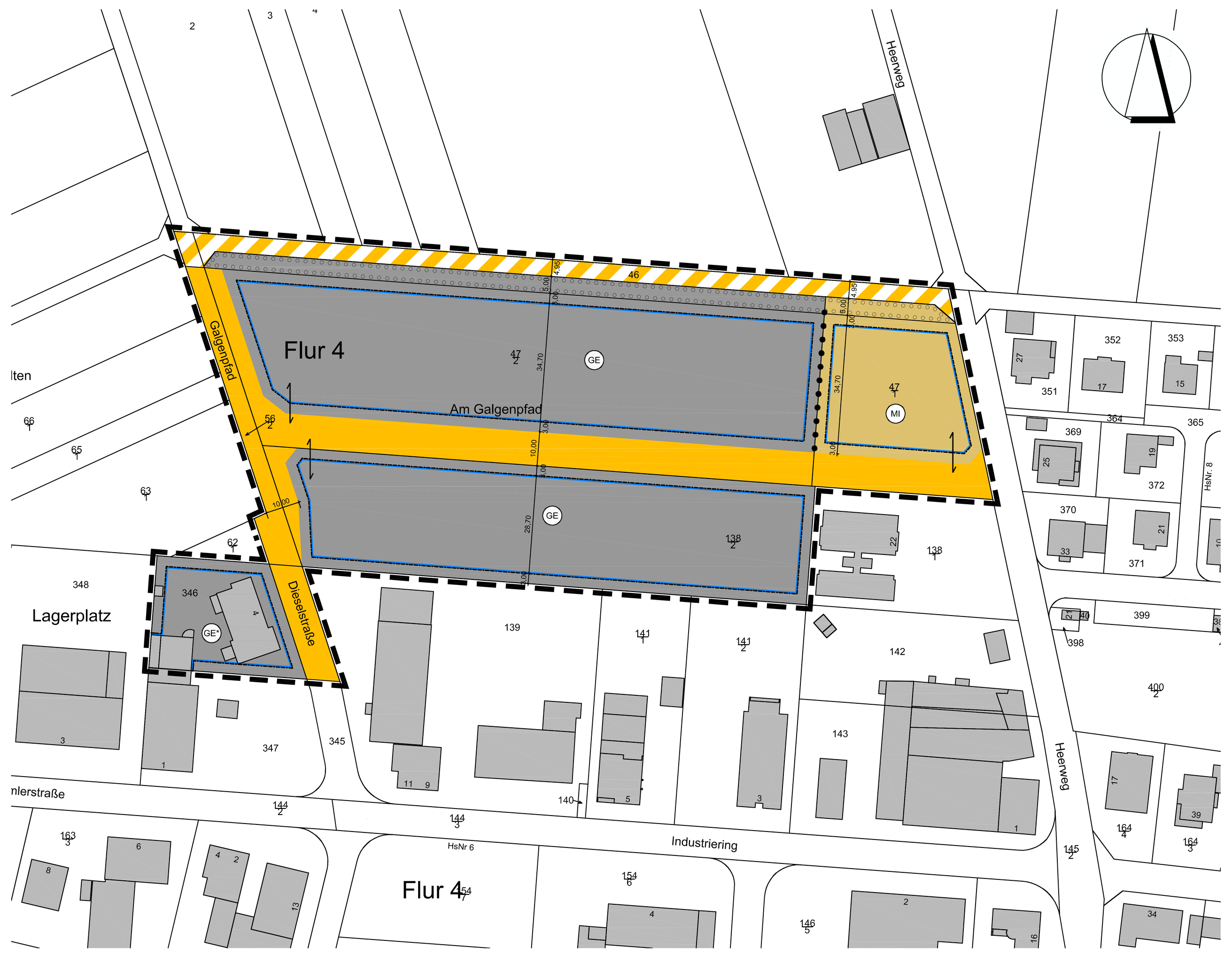
Eingriffsgebiet: Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nrn. 46, 47/1, 47/2, 56/2, 138/2, 345 teilweise sowie 346

(Die amtliche Katasterbezeichnung der externen Ausgleichsflächen ist jeweils der untenstehenden Darstellung zugeordnet)

Gemeinde Schaafheim

PLANZEICHNUNG - EINGRIFFSGEBIET

Maßstab 1 : 1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	OK	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	X	0,8	X	10,00 m	o
GE* Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)	X	0,8	X	10,00 m	o
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	II	0,6	6,50 m	9,50 m	o

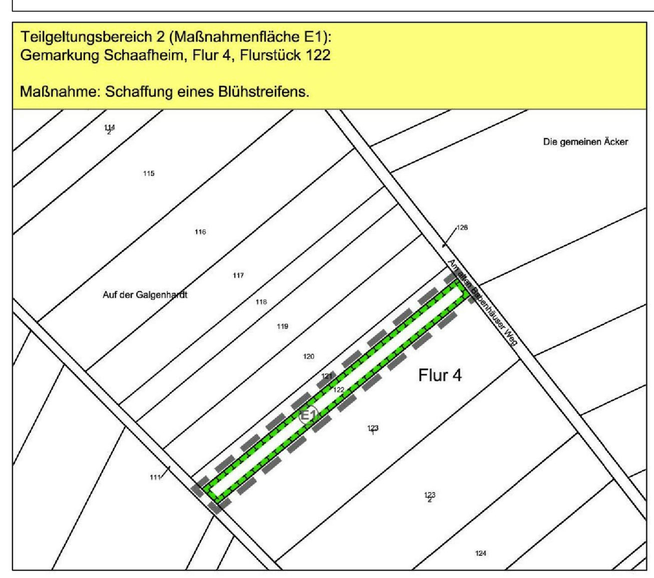
RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:
- das Baugesetzbuch (BauGB - auf Grundlage des § 233 BauGB gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90 - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509))
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

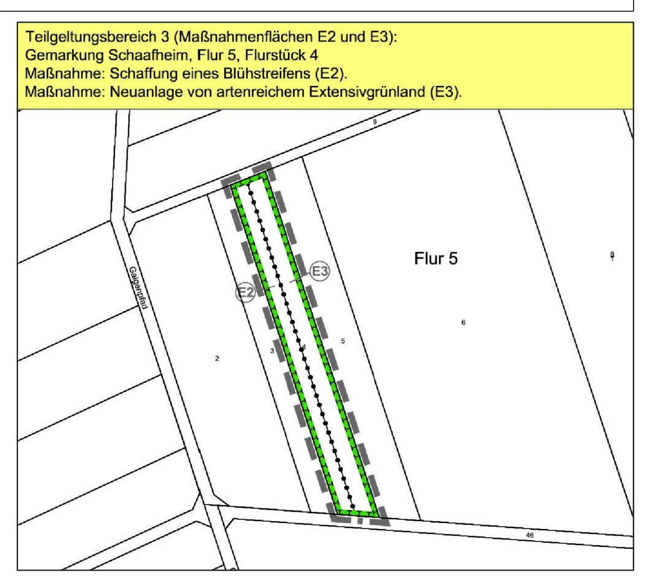
PLANZEICHNUNG - EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Maßstab 1 : 1.500

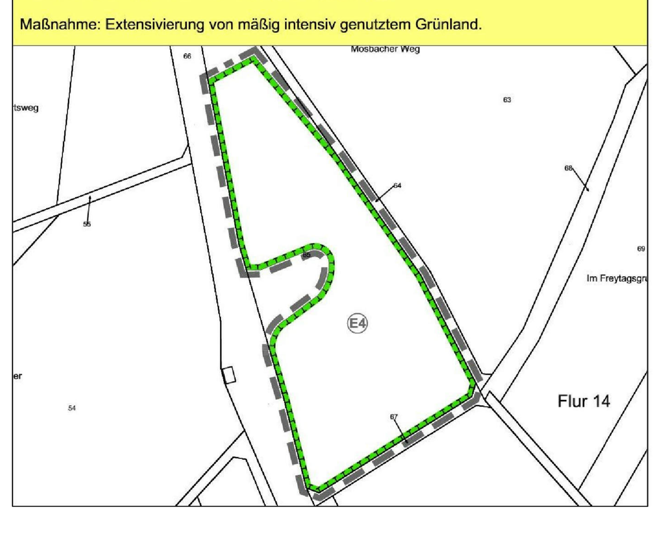
Teilgeltungsbereich 2 (Maßnahmenfläche E1):
Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Flurstück 122
Maßnahme: Schaffung eines Blühstreifens.



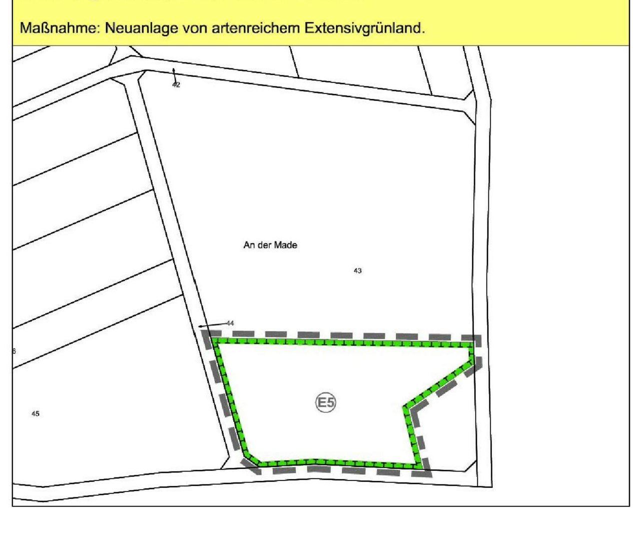
Teilgeltungsbereich 3 (Maßnahmenflächen E2 und E3):
Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Flurstück 4
Maßnahme: Schaffung eines Blühstreifens (E2).
Maßnahme: Neuanlage von artenreichem Extensivgrünland (E3).



Teilgeltungsbereich 4 (Maßnahmenfläche E4):
Gemarkung Schaafheim, Flur 14, Flurstück 65 teilweise
Maßnahme: Extensivierung von mäßig intensiv genutztem Grünland.



Teilgeltungsbereich 5 (Maßnahmenfläche E5):
Gemarkung Mosbach, Flur 5, Flurstück 43 teilweise
Maßnahme: Neuanlage von artenreichem Extensivgrünland.



InfraPro
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE* Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- TWH Traufwandhöhe
- OK Oberkante

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
- o Bauweise: offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme
- E1 Externe Ausgleichsfläche Nr. 1: Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nr. 122; Maßnahme & Pflege: siehe Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 6.2.1
- E2 Externe Ausgleichsfläche Nr. 2: Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Nr. 4 teilweise; Maßnahme & Pflege: siehe Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 6.2.1
- E3 Externe Ausgleichsfläche Nr. 3: Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Nr. 4 teilweise; Maßnahme & Pflege: siehe Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 6.4.1
- E4 Externe Ausgleichsfläche Nr. 4: Gemarkung Schaafheim, Flur 14, Nr. 65 teilweise; Maßnahme & Pflege: siehe Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 6.4.2
- E5 Externe Ausgleichsfläche Nr. 5: Gemarkung Mosbach, Flur 5, Nr. 43 teilweise; Maßnahme & Pflege: siehe Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 6.4.3

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - Eingriffsgebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Teilgeltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Überhaken zur Festsetzung der maßgeblichen Verkehrsfläche zur Ermittlung der Gebäudehöhe

II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

2. Sonstige Hinweise
- beispielhafte Bemassung [Angaben in Meter]

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Galgenpfad". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch); BauNVO (Baunutzungsverordnung); HBO (Hessische Bauordnung); i. V. m. (in Verbindung mit); i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 **„Mischgebiet" (MI)**
Es wird „Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste unter Abschnitt A, Pkt. 1.3. Die Einrichtungen von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und somit von dieser Festsetzung nicht betroffen, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m² nicht überschreitet.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **„Gewerbegebiet" (GE):**
Es wird ein „Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste unter Abschnitt A, Pkt. 1.3. Die Einrichtungen von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und somit von dieser Festsetzung nicht betroffen, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m² nicht überschreitet.

1.2.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.2.3 Innerhalb des festgesetzten **Gewerbegebietes – Teilbereich GE*** gelten die Festsetzungen Nrn. 1.2.1 sowie 1.2.2 entsprechend. Darüber hinaus sind bestehende bauliche oder sonstige Anlagen sowie deren Nutzung, welche dem Zweck der Wohnnutzung dienen, sowie deren Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 **Sortimentsliste:**

1.3.1 Die nachfolgende Sortimentsliste, mit Unterteilung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente, entspricht der Sortimentsliste aus dem Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 und stellt die Grundlage für die Zulässigkeiten von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes dar (vgl. Festsetzungen Abschnitt A; Pkt. 1.1.1 und 1.2.1):

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Tabelle 1: Sortimentsliste als Grundlage für die Zulassungsvoraussetzung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes; Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt; Regionalplan Südhessen 2010 - Text

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen, spezifiziert durch die Obergrenzen für die Traufwandhöhe (TWH) bzw. der Oberkante (OK) baulicher Anlagen am höchsten Punkt des Gebäudes und zur Bauweise. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Für das **Mischgebiet (MI)** wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt zu:
maximal II

2.3 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut.
Die Oberkante (OK) wird bestimmt als das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 10° gilt die TWH als höchster Punkt des Gebäudes zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
Bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern (Dachneigung ≥ 10°) ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind, mindestens jedoch 1,00 m.

2.6 Bei Flachdächern ist zusätzlich eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Für alle Baugebiete (MI, GE, GE*) wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hat der Eigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.

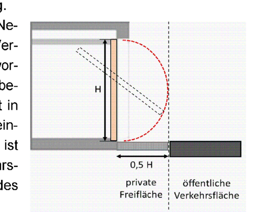


Abbildung 1: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 *Spezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:*

6.1.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

6.1.2 Im Straßenbereich sind ausschließlich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

6.1.3 Beschränkung der Rodungszeit: Zur Berücksichtigung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Hinblick auf die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen während der Brut- und Setzzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, unzulässig. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6.1.4 Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Die entsprechende Person ist der UNB vor Beginn der Erdarbeiten zu benennen. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Bei Nachweis von Bodennestern während der Erdarbeiten und Baustellenvorbereitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

6.1.5 Räumliche Beschränkung für Baustelleneinrichtungsflächen: Baustelleneinrichtungsflächen, Zwischenlagerflächen für Erdaushub bzw. Material oder Abstellflächen für Maschinen müssen innerhalb des Plangebiets errichtet werden, da es ansonsten zu Gelege-Verlusten sowie erhöhten Vergrämungseffekten bei den Offenlandarten kommen kann.

6.1.6 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Arbeiten an Fassaden oder Dachstühlen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um synanthrope Arten zu schützen. Andernfalls muss vor Beginn der Arbeiten eine qualifizierte Person das Vorhandensein von Nestern prüfen und ggf. deren Ausfliegen abgewartet werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

6.2 *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Artenschutz auf den externen Ausgleichsflächen E1 und E2 (Teilplan 3 von 3):*

6.2.1 Anlage von Blühstreifen: Die Maßnahmenflächen Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nr. 122 (Maßnahmenbezeichnung E1) und Gemarkung Schaafheim, Flur 5 Nr. 4 teilweise (Maßnahmenbezeichnung E2) sind zur Habitatsicherung bodenbrütender Offenlandarten herzustellen. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen hat grundsätzlich vorlaufend vor den betreffenden Eingriffen zu erfolgen.
Maßnahme:
Pro Maßnahmenfläche ist ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzusäen. Die Streifenbreite muss dabei mindestens 7-10 m, die Streifenlänge mindestens 100 m betragen. Eine vollständige Randlage des Blühstreifens zu Wegen ist - mit Ausnahme zu reinen, störungsarmen Wiesenwegen - nicht zulässig. Die Einsaat einer geeigneten Kräutermischung (z.B. die Saatgutmischung „Visselhöveder Nützlingsstreifen" von CAMENA oder eine vergleichbare Blühstreifen-Mischung) hat Mitte bis Ende April zu erfolgen, bei sehr frostiger Witterung bis Mitte Mai. Im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf dieser Teilfläche der Ackerparzelle auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten.
Pflege:
Die Entwicklungszeit eines Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach ist er turnusmäßig umzubrechen und wiederum neu einzusäen; die Maßnahmenflächen unterliegen also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Eine jährliche Herbstmahd der Streifen (ab Mitte Oktober) ist zulässig. Unzulässig ist der Einsatz von Pestiziden, Unkrautvernichtungsmitteln und Dünger.
Funktionskontrolle:
Zu der Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist durch eine fachlich qualifizierte Person eine 5-jährige Funktionskontrolle durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.

6.2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Monitoringberichte zu den CEF-Maßnahmenflächen E1 und E2 für die Feldlerche der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg jährlich zuzusenden sind.

6.3 *Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:*

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

6.4 *Externe Ausgleichsmaßnahmen:*

6.4.1 Externe Ausgleichsfläche E3: Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Nr. 4 teilweise (Teilplan 3 von 3)
Maßnahme:
Es ist eine artenreiche Frischwiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine naturraum- und standortgerechte artenreiche Wiesenmischung fachgerecht aufzubringen. Hierfür sind Saatmischungen von Anbietern zu verwenden die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten" oder „Regiozert" zertifiziert sind, wie z.B. Appels Wilde Samen GmbH in Darmstadt oder Rieger-Hofmann GmbH in Blaufelden-Raboldshausen.
Pflege:
Nach eventuell zur Unkrauteindämmung erforderlicher häufigerer Mahd in den ersten ein bis zwei Jahren (ggf. erforderliche Schröpfschnitte; dabei muss das Mähgut stets abgefahren werden), ist die extensive Wiese maximal zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmsweise kann eine extensive Düngung nach Abstimmung mit dem Beratungsteam Ökologischer Landbau des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen (LLH) zugelassen werden.

6.4.2 Externe Ausgleichsfläche E4: Gemarkung Schaafheim, Flur 14, Nr. 65 teilweise (Teilplan 3 von 3)
Maßnahme:
Die derzeitige eher nitrophytische Grünlandfläche ist durch Extensivierung in mageres Frischgrünland zu entwickeln.
Maßnahme und Pflege:
Die Wiese ist mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd (oder schwache Nachweide) ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Ausnahmsweise kann eine extensive Düngung nach Abstimmung mit dem Beratungsteam Ökologischer Landbau des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen (LLH) zugelassen werden.

6.4.3 Externe Ausgleichsfläche E5: Gemarkung Mosbach, Flur 5, Nr. 43 teilweise (Teilplan 3 von 3)
Maßnahme:
Es ist eine artenreiche Frischwiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Zur Ansaat ist eine naturraum- und standortgerechte artenreiche Wiesenmischung fachgerecht aufzubringen. Hierfür sind Saatmischungen von Anbietern zu verwenden die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten" oder „Regiozert" zertifiziert sind, wie z.B. Appels Wilde Samen GmbH in Darmstadt oder Rieger-Hofmann GmbH in Blaufelden-Raboldshausen.
Pflege:
In den ersten ein bis zwei Jahren nach Ansaat sind – zur Unkrauteindämmung und Nährstoffreduktion – voraussichtlich zunächst mehrere Schröpfschnitte erforderlich. Dabei muss das Mähgut stets abgefahren werden. Danach ist die extensive Wiese maximal zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine extensive Düngung nach Abstimmung mit dem Beratungsteam Ökologischer Landbau des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen (LLH) zugelassen werden.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten (gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) in einer Breite von mindestens 5,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m). Abgänge sind nachzupflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen sind. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen" im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Material:
Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

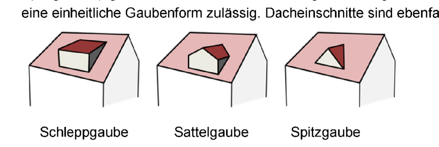


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

1.3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.
Bei Doppelhäusern sind diese Maße für jede der beiden Doppelhaushälften einzuhalten. Zur Ermittlung des seitlichen Mindestabstandes bei Gebäudeseiten ohne Ortgang, gilt jeweils die verlängerte Außenwand.

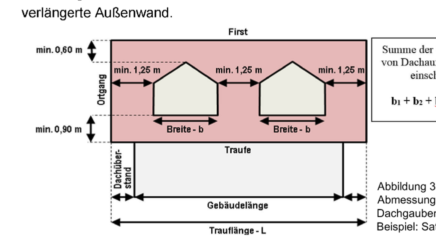


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldgaube)

1.4 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

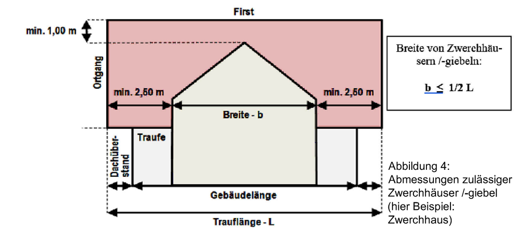


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.5 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.2 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m genehmigungsfrei.

2.2 Zäune aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) sind zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Die Höhe der Zaunanlagen darf 2,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (bei straßenseitigen Zäunen) oder der fertigen Geländeoberkante (z. B. an Nachbargrenzen) nicht überschreiten.

2.3 Bei Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

2.4 Einfriedungen aus Gabionenelementen sind zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen diese eine zusammenhängende Länge von 3,00 m sowie eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind diese durch zulässige Zäune gemäß Punkt 2.2 mit einer Länge von mind. 2,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m zu untergliedern.

2.5 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C herzustellen. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie reinen Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

4.1 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die zulässigen Werbeanlagen dürfen die für die jeweiligen Gebiete festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten.

4.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

4.4 Es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

C Hinweise

1. Bodenschutz / Bodenfunde / Denkmalschutz

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. Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). 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.
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Es liegen keine bekannten Altlastenverdachtsfälle in den betroffenen Bereichen vor.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauffirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten, sowie die gemäß technischen Regelwerk vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Da jede Berührung bzw. Beschädigung von Versorgungsleitungen mit Lebensgefahr verbunden ist, ist das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" der „Bayernwerk Netz GmbH" mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen zu berücksichtigen. Bei Sach-, Personen und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb erforderlich.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck sowie für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.
Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt DWA-M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) und dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) zu erbringen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll. Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen. Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.
Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung des verunreinigten Niederschlagswassers bzw. nach Reinigung durch eine Abwasserbehandlungsanlage die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Betula pendula	Birke	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn	*Prunus spinosa*	Schlehe
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohr-Weide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		

alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior 'Atlas'	Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne,Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Dachbegrünung (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung):
Stauden:

Anthemis Tinctoria	Färberkamille	*Sedum sexangulare*	Milder Mauerpfeffer
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	*Sedum spurium*	Teppichsedum
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	*Sempervivum arachnoideum*	Dachwurz
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut	*Sempervivum montanum*	Bergdachwurz
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	*Tymus serpyllum*	Wilder Thymian
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut	**Gräser:**	
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	*Carex montana*	Bergsegge
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	*Carex flacca*	Blaugrüne Segge
Sedum reflexum	Tripmadam	*Festuca ovina*	Schafschwingel

5.2 **Pflanzqualitäten:**
Bäume: StU mind. 16/18,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv, 60/100

5.3 **Pflanzabstände**
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.4 **Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut**
Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollte aus regionaler Herkunft zu stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

5.5 **Dach- und Fassadenbegrünung**
Bei der Wahl von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern wird eine Dachbegrünung gemäß der Pflanzliste empfohlen. Ebenfalls wird aus ökologischen Gründen und gestalterischen Aspekten empfohlen, große, durchgängige Fassaden (abschnittsweise) zu begrünen.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde Schaafheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Auch das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 18 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung, informierte die Gemeinde darüber, dass eine Auswertung aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Grundwasser / Trinkwasserschutzgebiete

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zonen IIIA und IIIB des in der Festsetzung befindlichen Wasserschutzgebietes der Brunnen XIV – XIX des Zweckverbandes Gruppen-wasserwerk Dieburg (ZVG Dieburg). Die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) ist zu beachten.

8. Artenschutz

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, wird empfohlen an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

9. Verwendung regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Nutzung von Solarenergie) wird empfohlen. In diesem Zusammenhang wird im empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die hierfür erforderlichen Maßnahmen für den Einsatz insbesondere von Photovoltaik zu treffen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen zur Klimatisierung baulicher Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem hydrogeologisch günstigen aber bis auf das Grundstück in der Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nrn. 346 in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebiet. Das Grundstück in der Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nrn. 346 liegt in einem hydrogeologisch günstigen und wasserwirtschaftlich ungünstigen Gebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **26.02.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.03.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **26.02.2018** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung fand in der Zeit vom **16.03.2018** bis einschließlich **20.04.2018** statt. Auslegungszeitraum und -ort wurden am **08.03.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **26.02.2018** den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **14.03.2018** unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **20.04.2018** zur Äußerung aufgefordert.

4. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **22.03.2021** geprüft und hierüber beschlossen.

5. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **22.03.2021** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am **08.04.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen hat in der Zeit vom **19.04.2021** bis einschließlich **19.05.2021** öffentlich ausgelegen.

6. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **22.03.2021** den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **08.04.2021** und mit Fristsetzung bis einschließlich **11.05.2021** um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

7. Abwägungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am **21.06.2021** geprüft und hierüber beschlossen.

8. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am **21.06.2021** als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie dem Umweltbericht, der Bestands- und Entwicklungskarte sowie den Anlagen (Geotechnischer Bericht, Geomagnetische Erkundung, Artenschutzprüfung), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim,
Schaafheim, den ___.___.**2021**

Siegel ______________ Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

10. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Der Beschluss der Satzung wurde am ___.___.**2021** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim,
Schaafheim, den ___.___.**2021**

Siegel ______________ Bürgermeister

Gemeinde Schaafheim Wilhelm-Leuschner-Straße 3 64850 Schaafheim		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 56.01K	gez. SM / KM	Datum der letzten Änderung: 31.05.2021 fertiggestellt am: 06.07.2021

Übersichtsplan ohne Mst.

GEMEINDE SCHAAFHEIM

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Am Galgenpfad"
Gemarkung Schaafheim
Satzung

Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de