



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2.1	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	4
1.2.2	Technische Aufbauten	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
1.3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	6
1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
1.4.1	Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	6
1.4.2	Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)	7
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
1.6.1	Befestigung von Grundstücksflächen	7
1.6.2	Installation von Fledermauskästen	7
1.7	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	8
1.8	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	8
1.8.1	Begrünung der privaten Grundstücke	8
1.8.2	Grundstücksfreiflächen	9
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>9</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	9
2.1.1	Dachgestaltung	9
2.1.1.1	Dachform und -neigung	9
2.1.1.2	Dachdeckung	9
2.1.2	Farbgebung der Fassaden	9
2.2	Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	9

---

<b>3</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Verwertung des Bodenaushubs .....	10
3.2	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde .....	10
3.3	Fertigstellung der Grünflächen.....	10
3.4	Artenschutz.....	10
3.4.1	Außenbeleuchtung .....	11
3.4.2	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen .....	11
3.4.3	Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume .....	11
3.4.4	Fledermausschonende Gebäudearbeiten.....	11
3.4.5	Beschränkung der Rodungszeit .....	12
3.4.6	Gehölzschutz .....	12
3.4.7	Regelungen zur Baufeldfreimachung .....	12
3.4.8	Zeitliche Regelungen für Gebäudearbeiten .....	12
3.4.9	Einbau von Niststeinen.....	13
3.5	Löschwasserversorgung .....	13
3.6	Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasser .....	13
3.7	Verwendung von Niederschlagswasser .....	14
3.8	Artenempfehlungen .....	14

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

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

Es werden "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche Zwecke.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die maximale Zahl an Vollgeschossen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) sowie
- die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ )

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) und die Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, die der Erschließung des Grundstücks dient, festgesetzt. Hierfür wird der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze, gemessen in der Fahrbahnmitte, herangezogen. Dementsprechend wird

auch die Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf den unteren Bezugspunkt festgelegt.

Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für geneigte Dächer (Satteldach und Pultdach):

- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus dem höchsten Punkt des Gebäudes in Bezug auf den unteren Bezugspunkt.
- Als zulässige Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

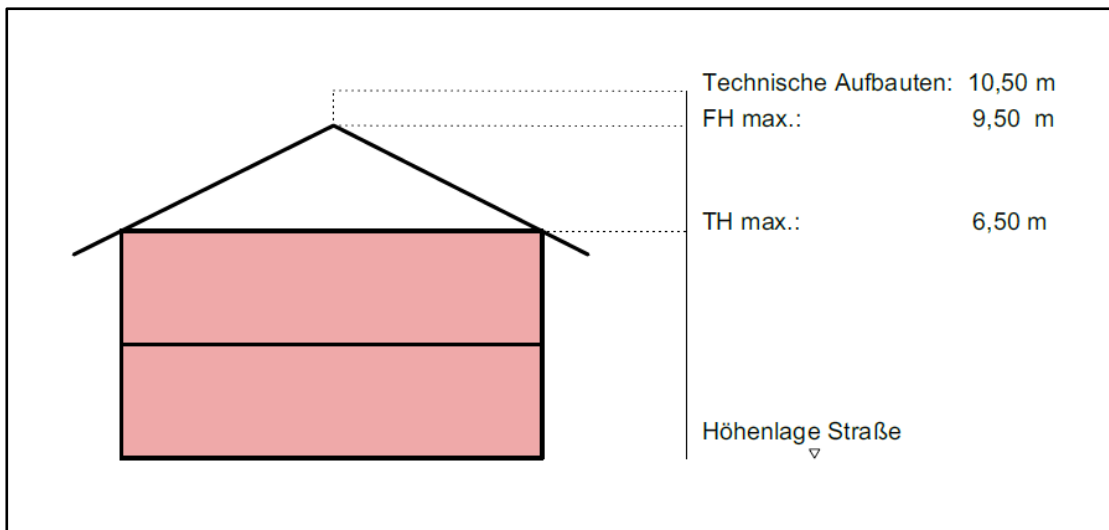


Abbildung 1: Zulässige Gebäudehöhe - Satteldach

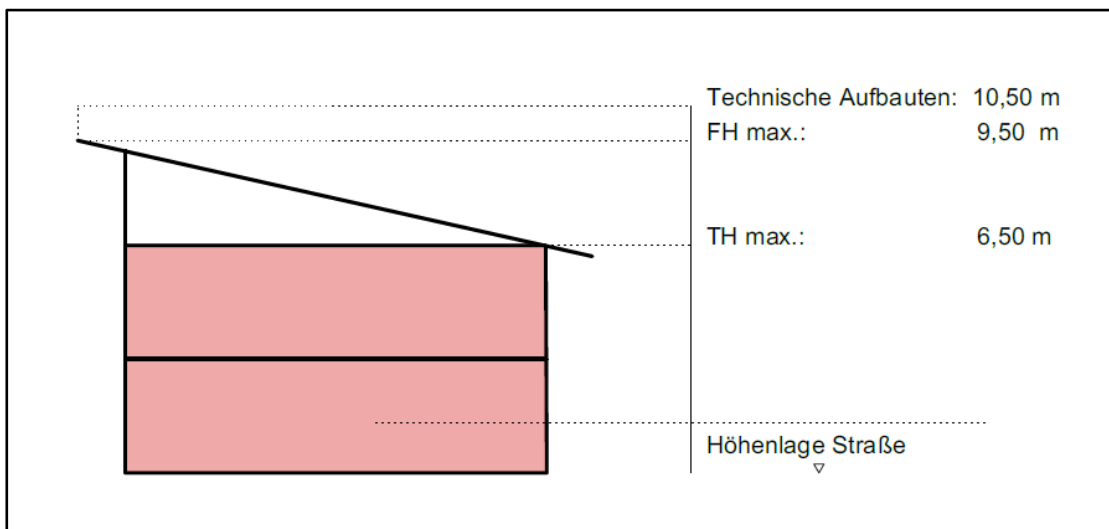


Abbildung 2: Zulässige Gebäudehöhe - Pultdach

### 1.2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, z. B. Antennen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb von WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Innerhalb von WA 2 sind darüber hinaus Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) aufweisen.

- Die Hausbreiten und -tiefen der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der aneinandergrenzenden Fassadenfront zueinander versetzt sein;
- Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe und Traufhöhe) darf höchstens 60 cm voneinander abweichen;
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

## 1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt.

#### 1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung ist an den südwestlichen Grenzen von WA 2, die an den Außenbereich angrenzen, in einem Abstand von 3,00 m unzulässig.

#### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb von WA 1 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Innerhalb von WA 2 sind je Einzelhaus 2 WE und je Doppelhaushälfte maximal 1 WE zulässig.

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

##### 1.6.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche oder sonstige rechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

##### 1.6.2 Installation von Fledermauskästen

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Höhlenquartieren sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, zwei Fledermauskästen zu installieren. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen.

Geeignete Zielräume für die Hilfsgeräte – idealerweise im Plangeltungsbereich - sind im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens festzulegen.

*Weitere Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Eingriffen werden im weiteren Verfahren mit der Fertigstellung des Artenschutzgutachtens ergänzt.*

## **1.7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und/oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von WA 1 und WA 2 sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Wird eine Solarthermieanlage installiert, so kann die hierdurch beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Durch den Ausschluss des nicht nutzbaren Teils ist der nutzbare Teil der Dachfläche zu ermitteln. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung (Norden, Ostnordost bis Westnordwest), beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z. B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.)

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

### **1.8.1 Begrünung der privaten Grundstücke**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksflächen ist mindestens 1 Hochstamm gemäß Artenauswahlliste 2 in der Qualität 3 xv, mB, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und/oder die Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich abgesehen werden.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> und je Baum eine Fläche von 5,0 m<sup>2</sup> angenommen. Abgänge sind zu ersetzen. Bezüglich der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu beachten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Artenempfehlungen) zu erfolgen.



### 1.8.2 Grundstücksfreiflächen

Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind nicht zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### 2.1.1 Dachgestaltung

##### 2.1.1.1 Dachform und -neigung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächern zulässig. Im Fall von Pultdächern sind versetzte und nicht versetzte Pultdächer möglich.

- Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 30 ° - 45 ° zulässig.
- Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 10 ° - 25 ° zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

##### 2.1.1.2 Dachdeckung

Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

#### 2.1.2 Farbgebung der Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer als 50 zulässig. An untergeordneten Bauteilen kann ein Materialwechsel erfolgen, z. B. können Natursteine, Holzelemente oder ein anderer Farbton in der Gestaltung verwendet werden.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in Kombinationen mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig (zu öffentlichen Verkehrsflächen: zur Oberkante der Fahrbahn - siehe unterer Bezugspunkt). Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine

ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig.

In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

Abstellplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Dafür sind die Standflächen der Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z. B. Steinstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

### **3 Hinweise und Empfehlungen**

#### **3.1 Verwertung des Bodenaushubs**

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 KrW in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

#### **3.2 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde**

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

#### **3.3 Fertigstellung der Grünflächen**

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen sollten spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

#### **3.4 Artenschutz**

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z. B. Brutvögel) im Gebiet vorhanden sind. Die aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen),

die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna durchzuführen.

#### 3.4.1 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind nur "insektenfreundliche" Beleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 540 nm (Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Im Straßenbereich sind ausschließlich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

#### 3.4.2 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor jeder Fällung von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik).

#### 3.4.3 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Fällung von Höhlenbäumen hat grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum 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 - ab dem nächsten Tag erfolgen.

#### 3.4.4 Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Etliche der im Plangebiet erwartbaren Fledermausarten nutzen die vorhandenen Gebäudestrukturen (potenziell) als Sommerquartiere (Schlafplätze, ggf. auch Wochenstuben). Daher sind alle befliegbaren Gebäudestrukturen vor dem Beginn aller Gebäudearbeiten die beeinträchtigende Wirkpfade auf die vorhandene, potenzielle Quartierfunktion auslösen können, auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 28./29. Februar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten

Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlusstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.

#### 3.4.5 Beschränkung der Rodungszeit

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für kleinräumige Gehölzbestände gelten, da diesen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

#### 3.4.6 Gehölzschutz

Für die an die geplanten Baufelder angrenzenden Gehölzbestände ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung zu vermeiden. Daher sind in diesen Zonen entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen.

#### 3.4.7 Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. 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.

#### 3.4.8 Zeitliche Regelungen für Gebäudearbeiten

Veränderungen an den als Niststandort genutzten Gebäudeteilen sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

#### 3.4.9 Einbau von Niststeinen

Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch die geplanten Gebäudearbeiten, sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der Zahl betroffener Strukturpotenziale ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; ebenso wird eine Mischung der genannten Typen empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation werden gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

### 3.5 Löschwasserversorgung

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m<sup>3</sup>/h versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800 l/min.

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.

### 3.6 Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasser

Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor. Ob der anstehende Boden zur gezielten Versickerung geeignet ist, muss noch untersucht werden. Gemäß Hessischem Bodenflächenkataster steht überwiegend stark sandiger Lehm an.

Dennoch wird empfohlen private und öffentliche Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Somit kann gewährleistet werden, dass zumindest kleinere Regenereignisse nicht abflusswirksam werden.

Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu prüfen.

### 3.7 Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende bzw. überschüssige Niederschlagswasser sollte, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, gesammelt und z.B. als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung genutzt werden. Die Regenwassernutzung durch Zisternen wird empfohlen. Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen (§ 37 Abs. 4 HWG). Es ist außerdem sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet werden kann.

Niederschlagswasser von den Grundstücken, dass nicht im Plangebiet versickert oder verwertet wird, ist über den in der Adelungstraße (L 3115) vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Einleitmenge ist auf den potenziell natürlichen 2-jährigen Abfluss (HQ2 p, nat) zu begrenzen. Der genaue anzusetzende Wert ist im Zuge der Erschließungsplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt zu erfragen, zunächst wird von ca. 10 l(s\*ha) ausgegangen.

### 3.8 Artenempfehlungen

Bäume	Botanischer Name	Deutscher Name
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn (in Sorten)
	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
	<i>Malus spec.</i>	Apfel
	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume/ Hauszwetschge
	<i>Prunus spec.</i>	Kirsche (in Sorten)
	<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

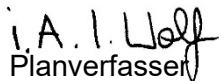
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme
<b>Sträucher</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Mindestqualität; vStr., Höhe 100- 150 cm	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartrigel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Cytisus scoparius	Besenginster
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes rubrum	Johannisbeere
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix rosmarinifolia	Lavendel-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wasser-Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planverfasser

Der Bebauungsplan "Auf dem Bürgel" wurde von der e-netz Süd Hessen AG, Baulandentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Darmstadt, den 09.11.2023

  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2023 die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom 8. Januar 2024 bis einschließlich 9. Februar 2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Schaafheim, den

Bürgermeister



### **Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Beschluss des Bebauungsplans**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Beachtliche Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schaafheim, den

Bürgermeister