Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Brunnenacker" im Ortsteil Röckelbach

Für folgende Flurstücke:
Teilgeltungsbereich I: Gemarkung Röckelbach, Flur 1, Flurstücke 76/18 (teilweise), 76/19 (teilweise), 76/9, 76/8, 80/2, 80/3 (teilweise), 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 80/12, 80/13, 80/14, 80/15, 80/16, 80/17, 80/18, 80/19, 80/20, 80/21, 80/22, 80/23, 80/24, 80/25, 80/26, 80/27, 80/28, 80/29, 80/30, 80/31, 80/32, 80/33, 80/34, 80/35, 80/36, 80/37, 80/38, 80/39, 80/40, 80/41, 80/42, 80/43, 80/44, 80/45, 80/46, 80/47, Nr. 121/1 (teilweise), Nr. 188/3 (teilweise), Nr. 189/51 (teilweise) und Nr. 189/53 (teilweise)
Teilgeltungsbereich II: Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 48/48 (teilweise)

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderatbeitrag	am 31.08.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am 19.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 22.11.2021 bis 23.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 17.11.2021
Bekanntmachung der Ortsüblichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 16.08.2023 17.08.2023
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.	vom 28.08.2023 bis 29.09.2023
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 17.08.2023
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 06.02.2024

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Fürth, den 5. März 2024

Siegel

Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung **des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB**

am 2.2. März 2024

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Fürth, den 5. März 2024

Siegel

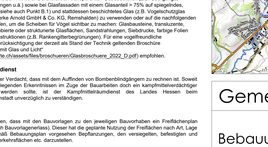
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Baunutzungsverordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-07-0017-004-KR06-00



Maßstab: 1:1.000 | Projekt-Nr. 090.373
Datum: Februar 2024 | Plan-Nr.: 5_B-Plan_1000_FÜR
bearbeitet: BJ/SF | geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 20

e-mail: info@sus.de
www.sus.de

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenacker" im Ortsteil Röckelbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Plantextes werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)

A.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen werden folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A.1.2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet" (GE) bzw. „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE$_E$) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

In den zeichnerisch als „Gewerbegebiet" gekennzeichneten Teilbereichen GE$_1$, GE$_2$ und GE$_3$ sind ausschließlich solche Betriebe, Betriebsteile und betriebliche Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären. Als Ausnahme können auch andere Betriebe oder Betriebsteile und betriebliche Anlagen errichtet und betrieben werden, sofern im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte (IRW$_{GEE}$) Immissionsrichtwerte gewerblicher Anlagen eingehalten werden.

Von den nach § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen
- in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE$_1$, GE$_2$ und GE$_3$ Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die zur Sicherung der Zwecke des Gewerbebetriebs zugeordnet sind (im gegebenen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Selbstständige Lagerplätze
- Werbeanlage als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)
- Einzelhandel

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der in Fälligkeit produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgrundstück überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, wie Treppenhäuser und Aufzugsanlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhltürchen, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1,00 m überschreiten werden. Als Ausnahme können für Gebäuderampen auch größere Höhen zulässig werden, wenn sich die betrieblichen Erfordernisse aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergeben.

Bezugspunkte (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen sind die festgelegten Bezugspunkte „B" mit Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile zugelassen werden. Ausnahmsweise können vorspringende Bauteile wie Erkern nicht breiter als 5,00 m sind und die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten wird. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten private Grünflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Balkone und Gein- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" nicht zulässig.

A.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

Anmerkung: Alle in den folgenden Maßnahmen zum Artenschutz genannten Typbezeichnungen sind bezeichnet der Produktbeschreibe der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf erdenkt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller dürfen verwendet werden.

A.6.1. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umfassung und Pflege von Gehölzen: Alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind ordenar zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

A.6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmenliste im Teilgeltungsbereich I: Entwicklung einer Streuobstwiese

Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist als artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt zwischen dem 15. September. Das Mähgut ist abzuräumen.

Innerhalb der Fläche sind 15 Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten (STU 8/10) in einem Abstand von mindestens 10 m einzubringen. Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen. Seitens, erhaltenswerte und regional bedeutsame Obstbaumsorten sind zu bevorzugen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Maßnahmenliste im Teilgeltungsbereich 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese

Die Gewässerrandstreifen sind durch Einbauung und Beweidung unter Einhalt standortgerechter Gehölze und Gebüsche zu einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtwiese zu entwickeln. Für die Beweidung sind Zeiten einzusetzen. Eine (gemeinsame) Haltung mit Alpakas ist ebenfalls möglich. Unzulässig ist eine Beweidung mit Großvieh.

Zusätzlich zu einer ersten einmaligen Mahd und einer Beweidung ist für den Dominanzbestand der Brennessel eine jährliche Mahd vorzunehmen. Hierbei ist die Aufnahme vollständig zurückgeknickt ist. Die erste Mahd der Brombeeren, wie auch die notwendigen Folgemahden, sind jeweils außerhalb der Brutzeitphase zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar (vgl. Punkt V 05) durchzuführen.

Anstatt einer Beweidung ist auch eine jährliche ein- bis zweimalige Mahd der Fläche zulässig; 1. Schnitt zwischen dem 1. Juli und dem 30. Juli, 2. Schnitt nach dem 30. September. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahmen ist in den ersten fünf Jahren durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) eine jährliche Funktionskontrolle (Monitoring) für den gesamten Funktionsraum durchzuführen. Im Rahmen dieser Funktionskontrolle soll der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte der Erfolg der Maßnahme ausbleiben, besteht es entsprechende Anpassungen/Änderungen. Sollten maßgebliche Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden. Die Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält jährlich - jeweils zum Jahresende - einen Monitoring-Bericht.

A.6.3. Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Flächen, die starker Verschichtung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Kanälen zu entleeren. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser oder in das Oberflächengewässer ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen.

Das im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE$_E$2 und GE$_E$3 auf Metallgrundstücken und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder als Grüchtwasser zu verwenden. Überschüsse sind in Versickerungsmulden, die Bestandteil der Grünanlagen anzuschließen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen der Zisternen in den Kanal ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Antrages zu Schadsnachweis der Einleitung eindeutigsichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bei der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband einzureichenden Antrags auf Genehmigung des Kanalanschlusses ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalsystems Gehörigen unter Punkt C.7 (Bauverfahren) zu beachten. Kanalnetzes ist die abzuleitende Wassermenge auf geeignete Weise zu drosseln (z.B. durch Retentionszisternen oder einen privaten Stauraumkanal).

A.6.4. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Umgang mit Brutmöglichkeiten (V 01): Eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus gegebenen Relevanz muss als „lichtende Rodung" erfolgen. Hierzu hat in der Zeit von Oktober bis Februar (Phase des Winterschlafs) eine „Außerdem-Setzen" von Ersatzhöhlen (Ersatzquartiere) vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen. Die Wurzelstöcke dürfen in der Phase jedoch nicht gerodet werden. Eine Rodung der Wurzelstöcke ist erst in der zum April bis Mai zulässig (nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus). Vorlaufend zum Eingriff sind innerhalb des Plangebietes zwei Haselmausnistkästen als Quartierhilfen aufzuhängen (Empfehlung: mit der speziellen Haselmausnistkästen 26x13 mit Schlafer-Bannen). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) festzulegen, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat. Ersatzquartiere sind mindestens alle 2 Jahre (Mai) zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, wobei eine gezielte Eiablage der Haselmaus durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zwingend durchgeführt wird. Hierzu müssen alle nach der Gebäudefällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke abgegraben und freigelegt werden, die strukturelle Lücken zur Verfügung stellen und/oder unangeboten Boden, - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben werden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen (Wurzelstockhöhlung). Stubbenfällen (z.B. mit einer Fräse) sind nicht zulässig. Die Wurzelstöcke kontrolieren. Die über-größten Wurzelstöcke sind einladung zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - durch frostgeschützten, im Nachweisfall ist die Rodung der betreffenden Wurzelstöcke unabänderlich bis zum Verlassen der Winterstätte zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanten der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht der Ökologischen Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

- Weiterhin ist eine Bauzeitenregelung nach Baumfrüchten (V 02): Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Fledermaus-Quartiere durch eine Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) durchzuführen. Alle dabei angetroffenen Höhlungen sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter Punkt V 03 umzusetzen.

Zeitliche Begrenzung der Rodung von Höhlenbäumen (V 03): Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (vgl. Punkt V 05). Unmittelbar vor der Fällung ist der betreffende Baum durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Baumhöhlen ist eine direkte Kontrolle durchzuführen. Ist Fledermauskot vorhanden, sind weitere Untersuchungen zu tätigen, um zuverlässig zu fallen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei sicher einsehbaren Baumhöhlen ist jedoch an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachtemperaturen > 5°C; keien Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Begleitungen Zu Baufeldfreimachung (V 04): Die Abschnitte der Vegetationsperiode und der Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gehölze gilt für gut durchzuführender Tätigkeiten wie Kampfmittelräumung, Gebäudeabbruch, Rodung gestützten Bodenverlegung sowie bei der Einrichtung anhängiger Bodenbewegungen. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. Begin der Erdarbeiten vorübergehend durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) auf vorhandene Bodenreiter abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch dann der Fall sein kann, wenn Nistmaterial), wie die Brut und das Aufziehen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubegin bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanten der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V 05): Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl und außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchführen. Gebäudearbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn potenziell Brutfähige ausgeschlossen werden können. Hierzu ist eine Begehung durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zu gewährleisten. Der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanter der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

A.6.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (B 01): Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Überwachung der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

Verscthüss von Bohrlöchern (B 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Schaffung von Austeuschlürchenen für Kleinsäuger (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauerwerkart unter Zäunen sind unzulässig.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 04): Für die Außenbeleuchtung sowie für beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (3.000 Kelvin) zulässig.

Innerhalb der Fläche sind 15 Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten (STU 8/10) in einem Abstand von mindestens 10 m einzubringen. Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen. Seitens, erhaltenswerte und regional bedeutsame Obstbaumsorten sind zu bevorzugen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Maßnahmenliste im Teilgeltungsbereich 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese

Die Gewässerrandstreifen sind durch Einbauung und Beweidung unter Einhalt standortgerechter Gehölze und Gebüsche zu einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtwiese zu entwickeln. Für die Beweidung sind Zeiten einzusetzen. Eine (gemeinsame) Haltung mit Alpakas ist ebenfalls möglich. Unzulässig ist eine Beweidung mit Großvieh.

Zusätzlich zu einer ersten einmaligen Mahd und einer Beweidung ist für den Dominanzbestand der Brennessel eine jährliche Mahd vorzunehmen. Hierbei ist die Aufnahme vollständig zurückgeknickt ist. Die erste Mahd der Brombeeren, wie auch die notwendigen Folgemahden, sind jeweils außerhalb der Brutzeitphase zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar (vgl. Punkt V 05) durchzuführen.

Anstatt einer Beweidung ist auch eine jährliche ein- bis zweimalige Mahd der Fläche zulässig; 1. Schnitt zwischen dem 1. Juli und dem 30. Juli, 2. Schnitt nach dem 30. September. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahmen ist in den ersten fünf Jahren durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) eine jährliche Funktionskontrolle (Monitoring) für den gesamten Funktionsraum durchzuführen. Im Rahmen dieser Funktionskontrolle soll der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte der Erfolg der Maßnahme ausbleiben, besteht es entsprechende Anpassungen/Änderungen. Sollten maßgebliche Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden. Die Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält jährlich - jeweils zum Jahresende - einen Monitoring-Bericht.

A.6.3. Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

Flächen, die starker Verschichtung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Kanälen zu entleeren. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser oder in das Oberflächengewässer ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen.

Das im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE$_E$2 und GE$_E$3 auf Metallgrundstücken und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder als Grüchtwasser zu verwenden. Überschüsse sind in Versickerungsmulden, die Bestandteil der Grünanlagen anzuschließen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen der Zisternen in den Kanal ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Antrages zu Schadsnachweis der Einleitung eindeutigsichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bei der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband einzureichenden Antrags auf Genehmigung des Kanalanschlusses ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalsystems Gehörigen unter Punkt C.7 (Bauverfahren) zu beachten. Kanalnetzes ist die abzuleitende Wassermenge auf geeignete Weise zu drosseln (z.B. durch Retentionszisternen oder einen privaten Stauraumkanal).

A.6.4. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Umgang mit Brutmöglichkeiten (V 01): Eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus gegebenen Relevanz muss als „lichtende Rodung" erfolgen. Hierzu hat in der Zeit von Oktober bis Februar (Phase des Winterschlafs) eine „Außerdem-Setzen" von Ersatzhöhlen (Ersatzquartiere) vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen. Die Wurzelstöcke dürfen in der Phase jedoch nicht gerodet werden. Eine Rodung der Wurzelstöcke ist erst in der zum April bis Mai zulässig (nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus). Vorlaufend zum Eingriff sind innerhalb des Plangebietes zwei Haselmausnistkästen als Quartierhilfen aufzuhängen (Empfehlung: mit der speziellen Haselmausnistkästen 26x13 mit Schlafer-Bannen). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) festzulegen, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat. Ersatzquartiere sind mindestens alle 2 Jahre (Mai) zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, wobei eine gezielte Eiablage der Haselmaus durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zwingend durchgeführt wird. Hierzu müssen alle nach der Gebäudefällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke abgegraben und freigelegt werden, die strukturelle Lücken zur Verfügung stellen und/oder unangeboten Boden, - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben werden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen (Wurzelstockhöhlung). Stubbenfällen (z.B. mit einer Fräse) sind nicht zulässig. Die Wurzelstöcke kontrolieren. Die über-größten Wurzelstöcke sind einladung zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - durch frostgeschützen. Im Nachweisfall ist die Rodung der betreffenden Wurzelstöcke unabänderlich bis zum Verlassen der Winterstätte zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanter der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht der Ökologischen Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

- Weiterhin ist eine Bauzeitenregelung nach Baumfrüchten (V 02): Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Fledermaus-Quartiere durch eine Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) durchzuführen. Alle dabei angetroffenen Höhlungen sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter Punkt V 03 umzusetzen.

Zeitliche Begrenzung der Rodung von Höhlenbäumen (V 03): Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (vgl. Punkt V 05). Unmittelbar vor der Fällung ist der betreffende Baum durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Baumhöhlen ist eine direkte Kontrolle durchzuführen. Ist Fledermauskot vorhanden, sind weitere Untersuchungen zu tätigen, um zuverlässig zu fallen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei sicher einsehbaren Baumhöhlen ist jedoch an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; keien Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Begleitungen Zu Baufeldfreimachung (V 04): Die Abschnitte der Vegetationsperiode und der Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gehölze gilt für gut durchzuführender Tätigkeiten wie Kampfmittelräumung, Gebäudeabbruch, Rodung gestützten Bodenverlegung sowie bei der Einrichtung anhängiger Bodenbewegungen. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. Begin der Erdarbeiten vorübergehend durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) auf vorhandene Bodenreiter abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch dann der Fall sein kann, wenn Nistmaterial), wie die Brut und das Aufziehen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubegin bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanter der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V 05): Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl und außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchführen. Gebäudearbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn potenziell Brutfähige ausgeschlossen werden können. Hierzu ist eine Begehung durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zu gewährleisten. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei transportrelevanter der Auswahnmerkung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

A.6.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (B 01): Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Überwachung der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

Verscthüss von Bohrlöchern (B 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Schaffung von Austeuschlürchenen für Kleinsäuger (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauerwerkart unter Zäunen sind unzulässig.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 04): Für die Außenbeleuchtung sowie für beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (3.000 Kelvin) zulässig.

Innerhalb der Fläche sind 15 Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten (STU 8/10) in einem Abstand von mindestens 10 m einzubringen. Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen. Seitens, erhaltenswerte und regional bedeutsame Obstbaumsorten sind zu bevorzugen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 HBO)

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel