

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen (Teil A und B) sowie Hinweisen (Teil C), ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Bain – 2. Abschnitt“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, gegliedert in die Teilbereiche WA 1 und WA 2.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  
Für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen:  
Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen in Meter über der unteren Bezugsebene, wird teilbereichsbezogen bestimmt durch die Obergrenzen der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH) gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen):  
Die Traufwandhöhe TWH ergibt sich aus dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die angegebene untere Bezugsebene.  
Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° (einschl. Flachdach) entfällt die Festsetzung der TWH, es gilt nur die FH als Nachweis der Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen.
- 2.3 Untere Bezugsebene für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:  
Als untere Bezugsebene wird die Oberkante der anbaufähigen, für die Erschließung des Grundstücks maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Zur eindeutigen Zuordnung der anbaufähigen Verkehrsfläche, wie z. B. bei Eckgrundstücken, wird festgesetzt, dass für die Erschließung des Grundstückes die räumliche Lage des Hauszugangs entscheidend ist (nicht die Hofzufahrt, wenn diese nicht auf der gleichen Grundstücksseite liegt wie der Hauszugang).

- 2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° kann die Höhe baulicher Anlagen zur Herstellung einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

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

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es gilt die offene Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig; die Länge der zulässigen Hausformen darf 25,00 m nicht überschreiten.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

#### 3.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO,
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden kann aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen.

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

- 5.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.
- 5.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus auch innerhalb der Vorgärten zulässig; als Vorgärten werden die Bereiche eines Grundstückes bestimmt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der straßenseitig festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze einer im Planteil festgesetzten oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

## **6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

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

### 7.1 Vermeidungsmaßnahmen:

#### V1: Nachsuche nach Baumhöhlen:

Unmittelbar vor der Fällung von Baumgehölzen ist zur Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermaus- und Vogelarten, eine Begutachtung hinsichtlich Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen; im Nachweisfall ist V2 verbindlich.

#### V2 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, erfolgen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Höhlenbrütern und/oder Fledermäusen zu überprüfen. Werden keine Arten angetroffen (Fehlanzeige), ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Rodung kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall der Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

V3 Sonstige Beschränkung der Rodungszeit:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.

V4 Regelungen zur Baufeldfreimachung:

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, erfolgen. Die Festsetzung gilt auch für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative:

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen; dazu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abzusuchen; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden.

V5 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

V6 Verschluss von Bohrlöchern:

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

7.2 Kompensationsmaßnahme - Installation von Fledermauskästen:

Für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch Rodung von Höhlenbäumen sind als Ersatzmaßnahme je gerodeten Höhlenbaums zwei Hilfsgeräte (Fledermauskästen) aufzuhängen, z.B. Fledermaushöhle Typ 2FN, Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

#### Funktionskontrolle (Monitoring):

In einem Zeitraum von 3 Jahren ist die Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person zu überwachen, indem die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert wird (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette), zugleich sind vorhandene Verunreinigungen zu beseitigen. Beschädigte oder abgängige Kästen sind zu ersetzen. Die Kontrolle der Kästen ist zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen zu erbringen. Der Maßnahmenvollzug ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße nachzuweisen.

### 7.3 Sonstige Maßnahmen:

#### S1 Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:

Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist. Zudem ist eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten.

#### S2 Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden, Wegen und Freiflächen (auch Stellplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm, arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand mit einem Austrahlungswinkel zur Vertikalen unterhalb von 80° abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Als Leuchtmittel ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil (Wellenlängen unter 500 Nanometern) zu verwenden, entsprechend einer Farbtemperatur von höchstens 2.800 Kelvin.

Für eine noch insektenfreundlichere Wirkung sollten sogenannte „Amber-LED“ eingesetzt werden; Amber-LED erzeugen Licht mit niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe, dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.

Grelle, weitreichende Lichtquellen oder blinkendes Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

#### S3 Durchführung von Ausgleichs- und Anpflanzmaßnahmen:

Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privatgrundstücke sind bis zum Ende des auf das jeweilige Jahr der Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung (oder, wenn es i.S.d. § 64 HBO keiner Baugenehmigung bedarf, nach Eintreten des Zeitpunktes gemäß § 64 Abs. 3 HBO, zu dem mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf) folgenden Jahres umzusetzen und vollständig abzuschließen.

#### S4 Flächenbefestigungen und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser:

Oberflächenbeläge, wie z.B. Wege, Hof- und Stellplatzflächen, sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. offenporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen; alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das dort anfallende Niederschlagswasser in anliegende Grünflächen entwässert wird. Zum Ausbau barrierefreier Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge grundsätzlich zugelassen, diese dürfen asphaltiert oder als Pflasterfläche befestigt werden.

Als Ausnahme kann auch eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist; über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen ist innerhalb der Grundstücke oder über Grün- bzw. Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ anzulegen. Auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist zulässig.

Als Ausnahme kann die Ableitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, sofern eine Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer aus Gründen des Grundwasserschutzes oder aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung oder gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 WHG zu beantragen ist. Entsprechende Nachweise sind dem Einleitungsantrag beizufügen.

- S5 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

#### 7.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist der vorhandene Streuobstbestand durch Anpflanzen standortgerechter, regional-typischer Obstbaum-Hochstämme mit einer Mindest-Stammhöhe von 180 cm zu ergänzen, die gesamte Fläche ist extensiv zu pflegen, Altbaumstrukturen sind zur Verbesserung der Biotopqualität zu bewahren. Der Pflanzabstand soll mindestens 8-10 m betragen. Es ist insgesamt auf eine ausgewogene Artenwahl zu achten, bevorzugt sind Wildobstarten zu stellen, wie z.B. Speierling (*Sorbus domestica*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) und Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*). Abgänge sind gleichwertig und -artig zu ersetzen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmittel oder eine erwerbsgartenbautypische Bewirtschaftungsmaßnahmen ist unzulässig. In der Wiesenfläche ist der vorhandene rasige, krautige Unterwuchs jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlichen Grenzabstände (doppelte Grenzabstände) sind zu beachten.

### 8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche“ ist den Eigentümern der daran anliegenden Grundstücke ein Benutzungsrecht zum Begehen und Befahren der Fläche einzuräumen; die Sicherung des Geh- und

Fahrrechts z.B. durch Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit ist entschädigungslos hinzunehmen. Die festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten.

## **9. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind die nutzbaren Anteile der Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie (wie z. B. solarthermische oder Photovoltaikanlagen) zu versehen. Nicht Bestandteil der nutzbaren Dachfläche sind die Flächen, die von anderen Dachnutzungen belegt sind, wie z.B. durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder -aufbauten, Schornsteine, Entlüftungs- oder sonstige technische Anlagen und Bauteile, notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern oder die Fläche der Attika eines Flachdaches.

## **10. Anpflanzen 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 b BauGB):**

- 10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Vegetationsflächen zu bepflanzen: je angefangene 250 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18), z.B. gemäß nachstehender Artenliste zu Nr. 10.3f, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf das Anpflanzgebot angerechnet werden.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist in einer Gesamtbreite von 3,00 m mindestens zweireihig in einem Pflanzabstand von 1,25 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzulegen. Es ist sowohl auf eine ausgewogene Artenwahl als auch auf eine ausgewogene, aber unregelmäßige Verteilung von Gebüschgruppen zu achten, der Anteil einer Art darf maximal 20 v.H. betragen.
- 10.3 Bei allen Baumanpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und durch gleichwertige Arten zu ersetzen.
- 10.4 Artenliste Gehölze:  
Für Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:
- Pflanzqualitäten Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm
  - Pflanzqualitäten Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm

- Pflanzqualitäten Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm
- Pflanzqualitäten Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm
- Pflanzqualitäten Kletterpflanzen: mind. 0,5 m<sup>2</sup> Pflanzscheibe, mind. 0,5 m tiefer und 1 m<sup>3</sup> Volumen umfassender durchwurzelbarer Raum.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind mit <sup>1)</sup> gekennzeichnet.

Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind <sup>2)</sup> mit gekennzeichnet.

Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Thuja- oder *Chamaecyparis*-Hecken ist unzulässig.

#### 10.4.1 Laubbäume:

*Acer campestre*<sup>1)</sup> - Feldahorn (h), *Acer platanoides*<sup>1)</sup> - Spitzahorn (h), *Acer pseudoplatanus*<sup>1)2)</sup> - Bergahorn, *Alnus glutinosa* - Schwarzerle, *Amelanchier arborea*<sup>1)</sup> - Baum-Felsenbirne, *Betula pendula* - Weiß-/ Sandbirke, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Castanea sativa*<sup>1)</sup> - Edelkastanie, *Cornus* in Sorten<sup>1)</sup> - Hartriegel (h), *Fagus sylvatica* - Rotbuche, *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ - Säulenbuche, *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche (h), *Fraxinus ornus*<sup>1)</sup> - Blumenesche, *Juglans regia* - Walnuss, *Malus* in Sorten<sup>1)</sup> - Zier-/ Wildapfel, *Prunus avium*<sup>1)2)</sup> - Vogelkirsche, *Prunus domestica*<sup>1)</sup> - Pflaume, *Prunus avium*<sup>1)2)</sup> - Vogelkirsche, *Prunus padus*<sup>1)</sup> - Traubenkirsche, *Prunus mahaleb*<sup>1)</sup> - Felsen-/ Weichselkirsche, *Prunus spinosa*<sup>1)</sup> - Schlehe (h), *Pyrus communis*<sup>1)</sup> - Kultur-Birne, *Pyrus pyraster*<sup>1)</sup> - Holzbirne, *Quercus petraea* - Traubeneiche (h), *Quercus robur*<sup>2)</sup> - Stiel-/ Säuleneiche (h), *Salix alba*<sup>1)2)</sup> - Silberweide (h), *Salix caprea*<sup>1)</sup> - Salweide, *Salix fragilis* - Bruchweide, *Sorbus aria*<sup>1)</sup> - Mehlbeere, *Sorbus aucuparia*<sup>1)2)</sup> - Eberesche / Vogelbeere (h), *Sorbus domestica*<sup>1)</sup> - Speierling, *Sorbus intermedia*<sup>1)</sup> - Schwedische Mehlbeere, *Tilia cordata*<sup>1)</sup> - Winterlinde, *Tilia platyphyllos*<sup>1)</sup> - Sommerlinde, *Ulmus glabra* / *Ulmus laevis* - Berg-Ulme / Flatter-Ulme (h) sowie weitere Obstgehölze<sup>1)</sup> in Arten und Sorten sowie *Salix*<sup>1)</sup>-Arten (Weidenarten).

#### 10.4.2 Schmalkronige Laubbäume:

*Acer platanoides* „Columnare“ Typ 1, 2, 3 - Säulenförmiger Spitzahorn, *Acer pseudoplatanus* „Erectum“<sup>2)</sup> - Schmäler Bergahorn, *Carpinus betulus* „Frans Fontane“ - Säulen-Hainbuche, *Liriodendron tulipifera* „Fastigiata“<sup>2)</sup> - Säulenförmiger Tulpenbaum, *Quercus robur* „Fastigiata“ - Säuleneiche, *Ulmus x hollandica* „Lobel“<sup>2)</sup> - Schmalkronige Stadtulme.

#### 10.4.3 Sträucher/Hecken:

*Acer campestre*<sup>1)</sup> (Feldahorn), *Amelanchier lamarckii*<sup>1)</sup> - Felsenbirne, *Berberis vulgaris* - Gewöhnliche Berberitze (h), *Buxus sempervirens*<sup>1)</sup> - Buchsbaum, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Cornus mas*<sup>1)2)</sup> - Kornelkirsche, *Cornus sanguinea*<sup>1)</sup> - Roter Hartriegel (h), *Corylus avellana* - Hasel (h), *Crataegus spec.*<sup>1)</sup> - Weißdorn-Arten, *Euonymus europaeus*<sup>1)2)</sup> - Pfaffenhütchen\* (h), *Ligustrum vulgare*<sup>1)</sup> - Liguster\* (h), *Lonicera xylosteum*<sup>1)</sup> - Heckenkirsche\* (h), *Potentilla fruticosa* - Fingerstrauch, *Prunus mahaleb*<sup>1)</sup> - Felsen-/ Weichselkirsche, *Prunus spinosa*<sup>1)</sup> - Schlehe (h), *Rhamnus cathartica*<sup>1)</sup> - Kreuzdorn, *Ribes alpinum*<sup>1)</sup> - Alpen-Johannisbeere, *Ribes rubrum*<sup>1)</sup> - Rote Johannisbeere, *Rosa arvensis* - Feld-/ Ackerrose, *Rosa canina*<sup>1)</sup> -

Hundsrose, *Rosa rubiginosa*<sup>1)</sup> - Weinrose, *Salix caprea*<sup>1)</sup> - Salweide, *Salix purpurea*<sup>1)</sup> - Purpurweide, *Salix viminalis*<sup>1)</sup> - Korbweide, *Sambucus nigra*<sup>1)</sup> - Schwarzer Holunder, *Sarothamnus scoparius*<sup>1)</sup> - Besenginster, *Viburnum lantana*<sup>1)</sup> - Wolliger Schneeball, *Viburnum opulus*<sup>1)</sup> - Gewöhnlicher Schneeball).

\* nicht bei Kinder-Spielflächen

#### 10.4.4 Kletter- und Rankpflanzen:

*Clematis vitalba*<sup>1)</sup> - Gewöhnliche Waldrebe (Rankpflanze), *Fallopia aubertii*<sup>1)</sup> - Schlingknöterich (Schlinger), *Hedera helix*<sup>1)</sup> - Efeu (Selbstklimmer), *Hydrangea petiolaris*<sup>1)</sup> - Kletterhortensie (Selbstklimmer), *Lonicera periclymenum* - Wildes Geißblatt, Jelängerjelieber (Schlinger), *Parthenocissus quinquefolia*<sup>1)</sup> - Wilder Wein (Selbstklimmer), *Rosa*<sup>1)</sup> i.S. - Kletterrosen in Sorten, *Wisteria sinensis*<sup>1)</sup> - Blauregen, Glyzerie (starker Schlinger).

### 11. **Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Regelböschung sind beidseits der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der anliegenden privaten Grundstücken in einer Tiefe von bis zu 2,00 Meter, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die anliegenden Grundstückseigentümer zu dulden. Die benötigte Fläche ist von den Eigentümern entschädigungslos bereit zu stellen. Die Böschungflächen können gärtnerisch angelegt oder durch Wege, Zufahrten etc. überbaut werden, in jedem Fall sind sie vor Erosion dauerhaft zu schützen.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### 1. **Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)**

Innerhalb der privaten Grundstücke sind Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m <sup>3</sup> zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Grundstücke ist nicht bindend festgesetzt.
---

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

#### 2.1 Dachaufbauten und -einschnitte:

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlep-, Sattel-/Giebel- oder Spitzgauben zulässig; es darf nur eine Gaubenform je Hausform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte je Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten bzw.

-einschnitte muss mindestens 0,60 Meter (gemessen parallel zur Dachfläche) unterhalb der Firstoberkante des Hauptdaches, der niedrigste Punkt mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe dieser Dachseite liegen. Der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche des Hauptdaches) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Dachaufbauten bzw. -einschnitten muss mindestens jeweils 1,50 Meter betragen.

## 2.2 Zwerchhaus:

Je Gebäude ist auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf höchstens die Hälfte der Traulänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt des Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter (gemessen parallel zur Dachfläche) unterhalb der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

## 2.3 Material der Dacheindeckung:

Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Die Materialwahl bei Metallen innerhalb der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiwerkstoffen ist unzulässig, dies gilt auch für die Fassadengestaltung.

## 2.4 Standplätze für Abfallbehälter:

Standorte für Abfallbehälter, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind mit einem geschlossenen (blickdichten) Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

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

3.1 Mauern als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

3.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten (siehe Festsetzung in Teil A, Nr. 7.3 / S1).

3.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 6 herzustellen.

- 3.4 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 Grenzabständen zulässig.

## **C Hinweise**

### **1. Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen Unterbeauftragte über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen zu vermeiden.

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie dem Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **3. Löschwasser und abwehrender Brandschutz**

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der zugelassenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist eine nach dem Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus

dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

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. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten.

Auf die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB), Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, Ausgabe 2020/1 gemäß dem Einführungserlass vom 08.12.2021 (StAnz. S. 1704) – hier: Anhang HE 1 „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – wird verwiesen.

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. Baugrund und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Lindenfels bisher keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, geeignete vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen z.B. zu Gründungsanforderungen und Grundwasserständen durchführen zu lassen. In der Bauphase erforderliche Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (z. B. Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.). Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Für den Einbau von Boden in technischen Bauwerken sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken der BBodSchV zu beachten. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatz-

baustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV Anlage 2 eingebaut werden. Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden, bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV. Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. die Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Werden bei baulichen oder sonstigen 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 gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 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.

## **5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

In Erweiterung der vorstehenden Festsetzung in Teil A, Nr. 7.3 (S4) wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Nicht verwendetes Niederschlagswasser, z.B. auch aus dem Überlauf der Zisterne, sollte bei geeigneten Untergrundverhältnissen in Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zugeführt werden.

Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Abstand vom mindestens 1,0 m zum höchsten anzunehmenden Grundwasserabstand aufweisen. Auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines hydrologischen Gutachtens für die Ermittlung der aktuellen Grundwasserstände wird hingewiesen.

## **6. Grundwasserhaltung**

Für erforderliche Grundwasserhaltungen oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers, z. B. aufgrund von Tiefbauarbeiten, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden

kann sowie ob die Erlaubnis eines Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

Für erforderliche Erdaufschlüsse, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sind Tiefeneingriffe vorgesehen, insbesondere bei geothermischen Anlagen, so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

## **7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

## **8. Gartenbrunnen**

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

## **9. Artenschutz und Verbesserung des Arteninventars:**

### **9.1 Habitatschutz:**

Für die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Auf die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wird verwiesen.

### **9.2 Verzicht auf Trassierband:**

Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.

### **9.3 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren:**

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- oder Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten sowie Fledermauskästen oder Quar-

tiersteine zu installieren, um die Habitateignung der Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

Einbau von Quartiersteinen:

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine höchst bedrohte Artengruppe handelt, sollten an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von zusätzlichen Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen gemäß der folgenden Typenpalette: Wandsystem 3 FE sowie Fassadenröhre 1 FR / 2 FR oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen.

Einbau von Niststeinen:

Für den potenziellen Verlust von nutzbaren bzw. genutzten Bruthabitatstrukturen sollte für betroffene Vogelarten ein struktureller Ersatz geschaffen und geeignete Niststeine in die oberen Hauswandbereiche eingebaut werden gemäß folgender Typenpalette: Typ 24 (Höhlenbrüter), Typ 26 (Nischenbrüter) sowie Typ 1HE (Nischenbrüter) oder funktional vergleichbare Typen.

#### 9.4 Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verboten:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder bei späteren Abriss-, Umbau-/ Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz im Sinne des BNatSchG (z.Zt. in § 44 BNatSchG) verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. einheimische Vogelarten, Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen; die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

#### 9.5 Verbesserung des Arteninventars:

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, das Arteninventar und die Ausstattung des Planbereichs aus naturschutzfachlicher Sicht zu verbessern:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf an-

dere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft genannt seien die nachfolgenden, geeigneten Mischungen, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Substratschicht erzielt werden, andererseits werden für Insekten und Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen. Eine verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Dachform und -nutzung wenig zielführend, jedoch soll die hier gegebene Empfehlung als Anstoßwirkung dienen.

## **10. Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren (Bauantrag oder Freistellungsverfahren) ein Freiflächenplan gemäß dem geltenden Bauvorlagenrlass einzureichen ist.

## **11. Einsichtnahme von DIN-Normen**

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Lindenfels eingesehen werden.