

## **Textliche Festsetzungen**

(September 2021)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schmelzig“ im Ortsteil Elmshausen. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

#### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe durch Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind.

#### **3. Grundstücksgröße, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereichsflächen mit Kennziffer 1a und 2 gilt eine Mindestgröße von 420 m<sup>2</sup> je Grundstück.

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereichsfläche mit Kennziffer 3 gilt eine Mindestgröße von 340 m<sup>2</sup> je Grundstück.

#### **4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig

#### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie können auch in der nichtüberbaubaren Fläche mit mindestens 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze an der Straßenverkehrsfläche (straßenseitige Grundstücksgrenze) und bis zu einer Tiefe von 17,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie können auch in der nichtüberbaubaren Fläche bis zu einer Tiefe von 17,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen werden.

## **6. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die zeichnerisch bestimmten privaten Grünflächen entlang der Lauter sind von jeglichen baulichen Anlagen - mit Ausnahme von öffentlichen Ver- und Versorgungsanlagen (Wasserleitung, Kanalleitung der Gebietsentwässerung) - freizuhalten. Es sind innerhalb dieser Grünflächen sowie zwischen Grünfläche und Gewässer insbesondere auch keine Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) zulässig. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt durch die Grundstückseigentümer ist ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder aus Gründen des Hessischen Nachbarrechts zulässig. Gehölzpflegemaßnahmen sind im Übrigen im Rahmen der Gewässerunterhaltung durch die Gemeinde Lautertal oder den Gewässerverband Bergstraße zulässig. Innerhalb der Grünflächen ist jegliche Lagernutzung (z.B. Ablagern von Gartenabfällen oder Erdaushub) und jegliche Freizeitnutzung (insbesondere auch keine Gartenhäuser oder Baumhäuser) unzulässig. Eine Veränderung der Topographie (Geländehöhen, Geländeneigung) im Bereich der privaten Grünflächen ist unzulässig. Eine Düngung oder ein Pestizideinsatz innerhalb der privaten Grünflächen ist unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch natürliche Gehölzsukzession (durch Samenanflug wild aufgehende Gehölze) zu ersetzen. Zudem wird die Anpflanzung von Gehölzen mit Arten der Auswahlliste in Festsetzung A8 zugelassen. Sofern durch abgängige Bäume frei gewordene Teilflächen der festgesetzten Grünfläche nicht innerhalb eines Jahres durch natürliche Gehölzsukzession geschlossen werden, sind die Lücken durch Anpflanzungen von heimischen und standortgerechten Bäumen oder Sträuchern regionaler Herkunft gemäß Auswahlliste in Festsetzung A8 zu schließen. Die Anpflanzung standortfremder (Zier-)Gehölze sowie die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die zeichnerisch bestimmten öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsbegleitgrünflächen extensiv zu pflegen. Innerhalb der Grünflächen sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Arten der Auswahlliste in Festsetzung A8 anzupflanzen.

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

### **Maßnahmen Fläche A1**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von üblichen landwirtschaftlichen Einfriedungen, nicht zulässig.

Das vorhandene intensive Grünland ist zu extensivieren: Die Wiese ist hierzu maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Alternativ zur jährlichen Mahd ist auch eine extensive Beweidung (z.B. durch Schafe) zulässig.

Die in der Fläche vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Auf der Wiese sind weitere 15 Obstbaumhochstämme, überwiegend Äpfel regionaltypischer Sorten, Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 cm) und mindestens ein Speierling (*Sorbus domestica*) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Kronenansatz für die Obstbäume muss mindestens bei 1,80 m über Gelände liegen. Bei Anpflanzungen mit niedrigeren Obstbäumen ist der Kronenansatz durch fachgerechten Pflegeschnitt auf mindestens diese Höhe zu entwickeln. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

In der nordöstlichen Ecke der Fläche ist die untenstehende Artenhilfsmaßnahme E 04 „Lebensraumverlagerung und strukturelle Ergänzung“ (= Anlage von drei ‚Neuntötergehegen‘ mit Dornstraucharten) umzusetzen.

### **Artenschutzmaßnahmen im Gesamtgebiet**

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind als verbindliche Regelungen umzusetzen. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der *Firma Schwegler* entlehnt; qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie *Hasselfeldt*, *Vitara* u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung (siehe Anlage zur Begründung) entlehnt ist.

**V 01** Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Im Plangebiet muss die Gehölzbe-seitigung als ‚*schonende Rodung*‘ erfolgen. Hierzu hat in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚*Auf-den-Stock-Setzen*‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze zu erfolgen (nur sofern diese nicht als zu erhalten festgesetzt sind oder unab-hängig von Festsetzungen erhalten werden sollen). Das Schnittgut ist dabei direkt zu ent-nehmen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvö-geln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase nicht gerodet werden. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) sind dann die Wurzelstöcke zu roden. Zur strukturellen Optimierung sind vor-laufend zum Eingriff drei Haselmauskobel als Quartierhilfen im Bereich zu erhaltender Gehölze aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit *Schläfer-Barriere*). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen, die Maß-nahnumsetzung durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

Sollten diese zeitlichen Vorgaben der zeitlichen Regelung hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwin-gend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch fachlich geeignetes Personal, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken – vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden – vorhan-den sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Ka-mera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke bis zum Verlassen der Winternester zu verschieben. Die zu-ständige UNB muss zur Durchführung der Maßnahmen einen Ergebnisbericht der Ökolo-gischen Baubegleitung (vgl. S 01) erhalten.

**V 02** Erhalt von Höhlenbäumen: Die im Plangebiet vorhandenen Höhlenbäume (siehe zeichne-rische Darstellung im Bebauungsplan) sind zu erhalten. Die Realisierung baulicher Maß-nahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs hat so zu erfolgen, dass der Fortbestand der außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Höhlenbäume (siehe zeichnerische Dar-stellung im Bebauungsplan) nicht gefährdet wird.

**V 03** Beschränkung der Ausführungszeit für eine Brückenertüchtigung: Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten an der bestehenden Brücke sind ausschließlich außerhalb der Brut-zeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – zulässig (um das Gelege der Was-seramsel zu schützen).

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Brückenkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das Brückenbauwerk unmit-telbar vor Beginn der Bauarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal nach ei-nem besetzten Wasseramselnest abgesucht werden; im Nachweisfall ist der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Die UNB muss in diesem Fall einen Ergebnisbericht der Ökologischen Baubegleitung erhalten.

- V 04** Beschränkung der Rodungszeit für höhlenfreie Gehölze: 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 gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragende Ästen.
- V 05** Gehölzerhalt: Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Gehölze und Gehölzflächen sind zu erhalten.
- V 06** Gehölzschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope (zum Erhalt festgesetzte Einzelgehölze und Gehölzflächen) ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung unzulässig. Zum Schutz der Gehölze sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (bspw. Bauzäune) herzustellen bzw. auszuführen. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung (vgl. S 01) festzulegen und zu dokumentieren.
- V 07** 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.
- 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. Die UNB hat hierüber einen Ergebnisbericht der Ökologischen Baubegleitung (vgl. S 01) zu erhalten.
- V 08** Reduzierung unerwünschter Beschattung: Entlang der Südseite des Hohwiesenweges sind Gehölzpflanzungen als geschnittene Gartenhecken bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 2,0 m (siehe auch Festsetzung A.7) zulässig.
- V 09** Zuwanderungsbarriere: Das Baufeld in der Teilbereichsfläche mit Kennziffer 1a entlang der Südseite des Hohwiesenweges ist durch Errichtung eines mobilen Amphibienzaunes (Folienwand) abzusichern. Die Maßnahme ist vor Baubeginn (auch der Erschließungsarbeiten) zu realisieren und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen (Erschließung und Bau aller Häuser einschließlich der Herstellung der privaten baulich genutzten Freiflächen wie Stellplätze, Terrassen etc.) zu unterhalten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Folienwand vollständig abzubauen.
- V 10** Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen: Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen fachgerecht zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln (vgl. C 03). Die erforderlichen Maßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung (vgl. S 01) festzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren.
- C 01** Installation von Fledermauskästen: In der privaten Grünfläche entlang der Lauter sind vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen Typ 1FF und zwei Fledermaushöhlen Typ 2FN) zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist spätestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu realisieren. Die konkrete Standortfestlegung innerhalb der Grünfläche und Sicherung der Umsetzung hat durch eine Ökologische Baubegleitung zu erfolgen. (Hinweis: Die Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht mit Standortkarte als Vollzugsdokumentation.)

- C 02** Installation von Nistgeräten: In der privaten Grünfläche entlang der Lauter sind vier Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen Typ 1B und Nisthöhlen Typ 2GR mit ovalem Flugloch) zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist spätestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu realisieren. Die konkrete Standortfestlegung innerhalb der Grünfläche und Sicherung der Umsetzung hat durch eine Ökologische Baubegleitung zu erfolgen. (Hinweis: Die Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht mit Standortkarte als Vollzugsdokumentation.)
- C 03** Hinweis zu Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs, hier: Schaffung eines Ersatzhabitates: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Eidechsen, ist vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 10) ein geeigneter Siedlungsraum neu anzulegen, oder ein bereits besetztes Siedlungsareal strukturell zu optimieren. Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden; außerdem sind kleinere Areale (rund 20 m<sup>2</sup>) als Schotterfläche (bspw. aus Bahnschotter; Schichtdicke etwa 20 cm) anzulegen; zur Vervollständigung der Habitatspekte sind auch Überwinterungskomplexe einzurichten; Aufgrund der auf Basis der Beobachtungsergebnisse anzunehmenden Populationsgröße ist eine Mindestflächengröße des Habitatkomplexes von rund 500 m<sup>2</sup> herzustellen. Für die Konkretisierung der Maßnahmenplanung ist vorlaufend zum Eingriff ein artenschutzfachlicher Ausführungsplan zu erstellen, der die quantitativen, qualitativen und räumlichen Rahmendaten festlegt. Die Maßnahmen sind auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführen (siehe Anlage Ausgleichsflächen zur Begründung) Die Maßnahmenumsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- S 01** Ökologische Baubegleitung: Die Umsetzung bzw. Realisierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange und die fachliche Beratung und Begleitung bei der Planung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen. Diese ist als Ökologische Baubegleitung bei allen Baumaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs (Erschließung und Wohnbauvorhaben) einzuschalten.
- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- S 03** Hinweis zu zeitlich befristetem Monitoring: Für die Maßnahme C 03 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um bei Bedarf Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder Ausstattung vornehmen zu können. Die Laufzeit dieser Funktionskontrolle wird auf 5 Jahre festgelegt. wird als hinreichend angesehen. Die UNB erhält einen jährlichen Monitoring-Bericht. Die Maßnahmenumsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- S 04** Gewährleistung der strukturellen und funktionalen Durchgängigkeit: Bei baulichen Veränderungen des Brückenbauwerkes ist zu gewährleisten, dass die Substratdurchgängigkeit auch im Brückenbereich selbst gegeben ist; gegebenenfalls muss die Überlagerung eines Betonkörpers mit gemischtem Fein- und Grobsubstrat erfolgen; die Zusammensetzung und Einbringung dieses Überlagerungssubstrates muss zwingend zielartengerecht orientiert sein; auf die Vermeidung von Gewässerbarrieren ist zu achten. Weiterhin ist in den gewässerober- und -unterhalb liegenden Anschlussbereichen der Brücke (Baufeldbereiche des Gewässers) die angetroffene Ausbildung des Sohlsubstrates zu verschonen, bei unvermeidbaren Eingriffen entsprechend der Ursprungssituation wiederherzustellen.

Für die Artenschutzmaßnahmen gilt folgende zeitliche Relevanz, die im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zu berücksichtigen ist.

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01												
C 02												
C 03												
V 01*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 02												
V 03												
V 04												
V 05												
V 06												
V 07**												
V 08												
V 09												
V 09												

  

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

- \* Maßnahmenalternative möglich
- \*\* Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich
- A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen
- W-R Wurzelstock-Rodung

- E 01** Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- E 04** Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.
- E 06** Lebensraumverlagerung und strukturelle Ergänzung: Im nordöstlichen Bereich der Ausgleichsfläche A 1 sind drei ‚Neuntötergehege‘ herzustellen. Die Gehegegröße wird mit 3 x 3 m festgelegt; der Abstand zueinander soll ca. 10 m betragen. Die Gehege sind durch einen Maschendraht mit einer Höhe von 1,0 m einzuzäunen. Hierbei sind unbehandelte Pfähle zu verwenden. In jedem Gehege sind jeweils fünf Dornenstraucharten (vorzugsweise Schlehe, Weißdorn) zu pflanzen. Zudem ist Gehölzschnitt in die Gehege einzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten.

## Maßnahmen zum Schutzgut Grund- und Oberflächengewässer

Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen: Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. (Hinweis: Die hier somit im Bereich von Stellplätzen vorgesehene Versickerung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis). Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung des auf Stellplätzen anfallenden Niederschlagwassers in die Regenwasserkanalisation zugelassen werden, sofern die Versickerung wasserrechtlich nicht genehmigt werden sollte oder technisch nicht möglich ist.

Mindestgrundwasserüberdeckung: Bei der Gründung baulicher Anlagen (Fundamente) sowie der Herstellung von Kellern ist in den Baugruben eine Mindestüberdeckung des Grundwassers mit einer Lößlehmschicht von mindestens 0,50 m auch im Bauzustand dauerhaft einzuhalten. (Hinweis: die Mindestüberdeckung ist im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen). Eine Unterschreitung dieser Grundwasserüberdeckung ist nur als Ausnahme unter der Bedingung einer ausdrücklichen Genehmigung des zuständigen Fachdezernats des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig.

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Das Pflanzgut (Sträucher und Bäume) für nachfolgende Pflanzfestsetzungen sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumpflanzungen sind unbehandelte Pflanzfähle zu verwenden.

Je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (es ist mathematisch zu runden) ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen, hierbei jedoch mindestens ein Obstbaum (Hochstamm, StU mind. 14/16) je Grundstück. Bestandsbäume werden angerechnet.

### Laubbäume 1. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

### Laubbäume 2. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume in Arten und Sorten

An der im Plan zeichnerisch festgesetzten Stelle ist eine mindestens 2-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) anzupflanzen. Bei Pflanzung der Hecke sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden. Die Hecke ist gemäß Artenschutzfestsetzung V 08 in der Wuchshöhe durch jährlichen Schnitt zu begrenzen.

### Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

(\* Hinweis: Die Art *Euonymus europaeus* ist in allen Teilen giftig)

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dachflächen sind als Satteldächer, Pultdächer oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Zudem sind unabhängig von der Dachneigung auch begrünte Dächer zulässig.

Flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) von Wohngebäuden und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen Straße und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Einfahrten sowie Hauszuwege genutzt werden.

### **2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

### **3. Gestaltung von Einfriedungen, § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedung unzulässig. Naturstein-Trockenmauern und Natursteingabionen sind jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

### **4. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 Hessischer Bauordnung (HBO) zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.



## C. Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalschutz, § 21 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### 2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

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) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Seitens der Versorgungsunternehmen bzw. Leitungsbetreiber können ggf. auch größere Abstände gefordert sein. 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 Ver- und Entsorgungsleitungen durch Ver- und Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.

Durch das Plangebiet verläuft in der Ausgleichs- bzw. Maßnahmenfläche „A1“ eine Gashochdrucktransportleitung sowie Lichtwellenleiter (Glasfaserkabel). Bei der Herstellung von Erdarbeiten oder anderen baulichen Maßnahmen im Abstand von unter 20 m zu dieser im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragenen Leitungssachse ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber zwingend erforderlich. Eine Überbauung des vom Leitungsbetreiber festgelegten und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Schutzstreifens ist nicht zulässig. Gebäudefundamente, Dachüberstände oder sonstige herausragende Gebäudeteile müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden.

Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme (hier: Obstbäume und Strauchpflanzungen für Neuntöterhabitate), ist für den Bereich des Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für den Leitungsbetreiber jederzeit gewährleistet bleiben. Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Schutzstreifens. Zum Schutz der Anlagen werden im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich mit den genannten Leitungen darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links der Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Es wird darauf hingewiesen, dass für Aktivitäten (u. a. Reparaturen) an den Anlagen ein Recht zur Demontage von Zäunen besteht. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

### **3. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

Innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (gesamter Plangeltungsbereich) ist die Nutzung der Geothermie (Erdwärmennutzung) aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) umgegangen werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gelten hier verkürzte Prüfturnusse.

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen. (Auf die auch im Bauzustand einzuhaltende Grundwasserüberdeckung wird hingewiesen. Eine Unterschreitung dieser Mindestüberdeckung ist nur mit Genehmigung des zuständigen Fachdezernats des Regierungspräsidiums Darmstadt zulässig – siehe auch Festsetzung A7).

In den Bodenerkundungen wurde bis zur Endteufe kein Grundwasser angetroffen (siehe Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung). Die Bodenaufschlüsse zeigen erhebliche Unterschiede in der Mächtigkeit des anstehenden Lösslehms. Es wurde daher eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz des Grundwassers in Festsetzung A7 dahingehend aufgenommen, dass im Bereich der Baugruben unter den Fundamenten eine Mindeststärke des Lösslehms von 0,5 m zu belassen ist. Nur als Ausnahme soll davon unter der Bedingung einer ausdrücklichen Genehmigung des Regierungspräsidiums abgewichen werden können. Hier wären nach Auffassung der Gemeinde Sonderlösungen denkbar, die z.B. mittels Bodenaustausch eine entsprechend starke bindige und vergleichsweise dichte Schicht auch unter den Fundamenten gewährleisten. Die letzte Entscheidung hierüber liegt ausdrücklich bei dem Dezernat Grundwasserschutz/Wasserversorgung des Regierungspräsidiums. Sofern die Belange des Grundwasserschutzes anderweitig nicht zu berücksichtigen sein sollten, ist auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Auf mögliche Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten durch die Belange des Grundwasserschutzes wird ausdrücklich hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem genannten Fachdezernat des Regierungspräsidiums bereits in der Planungsphase der Bebauung wird dringend empfohlen.

### **4. Brandschutz und Rettungswesen**

Hinweis für die Erschließung des Plangebiets: Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Näheres regelt die Hausnummernverordnung.

## **5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht. Es wird empfohlen, Keller sowie sonstige erdberührte Bauteile wasserdicht (Weiße Wanne) auszuführen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

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 abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

## **6. Immissionsschutz**

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung und die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

## **7. Stellplatzsatzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lautertal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Für Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

## **8. Unterirdische Hauptgasleitung**

Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungssachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung der unterirdischen Hauptgasleitung mit der GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNT, abzustimmen.

## 9. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

## 10. Artenschutz

Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): An Neubauten sollen nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen - zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Scheiben (E 05): Es wird empfohlen, bei Gebäudefenstern mit einer Glasfläche über 0,5 m<sup>2</sup> auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden, um die Fensterscheiben für Vögel sichtbar zu machen. Um das Risiko für Vogelschlag an Fensterscheiben weiter zu minimieren, wird weiter empfohlen, die Fensterflächen kleinteilig zu gliedern oder für die Vögel wahrnehmbare Sichthindernisse vor den Scheibenflächen (z.B. hochrankende Pflanzen in geringen Abständen) zu errichten. Als eher ungeeignet haben sich aufgeklebte Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit auch nicht wahrgenommen werden. In den Fragen des Vogelschlags an Scheiben und den Maßnahmen zur Verhinderung nach dem aktuellen Stand wird zudem empfohlen, die fachliche Auskunft der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen in Frankfurt a.M. einzuholen (Adresse: Steinauer Straße 44, 60386 Frankfurt a.M.; Telefon: 069/420105-0).

Förderung von Hautflüglerarten: Zur Herstellung von Zäunen (Einfriedungen) wird die Verwendung unbehandelter Zaunpfosten (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) empfohlen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

## 11. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Aus Gründen des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird auf folgendes hingewiesen bzw. folgendes empfohlen:

Ökologische Baubegleitung: Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen - sollte möglichst frühzeitig und über den in den Artenschutzfestsetzungen bestimmten Umfang hinaus durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen, um die Belange des Artenschutzes optimal zu berücksichtigen und keine zeitlichen Verzögerungen von Baumaßnahmen zu riskieren.

Begrünung von großflächigen, überwiegend geschlossenen Fassaden von mehr als 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen.

Extensive Begrünung von nicht oder nur schwach geneigten Dächern auch über die entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung unter Punkt B1 hinaus.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt und möglichst bedarfsabhängig oder zeitgesteuert gedimmt werden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

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

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können im Bauamt der Gemeinde Lautertal eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden:

- DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)