

# Stadt Heppenheim – Stadtteil Kirschhausen

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

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

1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“.

1.2 Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke sowie in Zu- und Unterordnung zu Lebensmitteln und Getränken für sonstige Grund- und Nahversorgungsgüter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup>.

Hiervon darf die Verkaufsfläche für alle sonstigen Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen (= Randsortimente), maximal 110 m<sup>2</sup> betragen.

- In Zuordnung zum Lebensmittel-Einzelhandel Einzelhandel für Backwaren mit Café bei einer maximalen Verkaufsfläche von 90 m<sup>2</sup> zzgl. Sitzbereich mit 90 m<sup>2</sup>.
- Die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- Ausnahmsweise können innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auch Werbeanlagen der unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließenden Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich als senkrechter Abstand zwischen der Höhe der Oberkante des Belags der Siegfriedstraße (B 460), gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudetiefe auf maximal 70 m, festgesetzt.

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Einkaufswagenboxen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – nicht jedoch innerhalb der privaten Grünfläche – zugelassen werden.
- 4.3. Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Von der Siegfriedstraße aus ist maximal eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 15 m Breite zulässig.
- 5.2 Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

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

- 6.1. Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden.  
 Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- 6.2. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.3. Nicht-überdachte Pkw-Stellplätze sind bei entsprechend geeigneten Bodeneigenschaften versickerungsfähig auszubilden.
- 6.4. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind – soweit sie nicht in einer Löschwasserzisterne zurückgehalten werden - in die Kanalisation abzuleiten.
- 6.5. Für die Außenbeleuchtung sowie für Beleuchtungen von Werbeanlagen dürfen ausschließlich staubdichte Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtungen dürfen zudem nur nach unten abstrahlen.
- 6.6. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

- 6.7. Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 6.8. In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Gartenflächen größer als 1 m<sup>2</sup> mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand des Gebäudes.
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anwesen Siegfriedstraße 398, 400 sowie 402 sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.
- 8. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 8.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- 8.2. Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (entsprechend der unter C: Hinweise aufgeführten Pflanzenliste) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 8.3. Dachflächen sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten zu begrünen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

- Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, in denen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen) angebracht werden. Ungeachtet dessen ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zulässig.
- 8.4. Gebäudefassaden in Richtung Norden und Osten sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- 8.5. Auf Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgeeigneter Baum der Pflanzliste II unter C. Hinweise (Stammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,50 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind innerhalb oder im direkten Umfeld zur Stellplatzanlage anzuordnen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 qm Grundfläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- 8.6. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu überstellen. Zudem sind 20 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzenlisten zu bepflanzen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO)**

### **9. Dachflächen**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25°.

### **10. Werbeanlagen**

- 10.1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal zwei freistehende Anlagen der Außenwerbung für die Eigenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf höchstens 7,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Siegfriedstraße, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, liegen. Beide Werbeanlagen sind im Zufahrtbereich entlang der Siegfriedstraße anzuordnen.
- 10.2. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.
- 10.3. Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

## C. HINWEISE

### Werbeanlagen

Die „Satzung über die äußere Gestaltung und zur Beschränkung von Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Kreisstadt Heppenheim) der Stadt Heppenheim in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.

### Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

#### Pflanzenliste II

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink'	Esche	MB
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB

Pyrus calleryanan 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Tilia cordata 'Roelvo', 'Greenspire'	Winterlinde	MB

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB =	Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
MB =	Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
GS =	Großstrauch
NS =	Normalstrauch

### **Straßenrechtliche Abstände**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sind in einem Abstand von 40 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der B 460 Werbeanlagen seitens Hessen Mobil nicht genehmigungsfähig.

### **Niederschlagswasser**

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen Sohle des Versickerungsbauwerks und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

### **Schallschutz**

Das Planungsgebiet ist in Hinblick auf die Emissionsmöglichkeiten eingeschränkt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann daher der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert werden.

### **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

### **Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

### **Geothermie**

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmennutzung in Hessen" (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B.

Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte bei Hinweisen auf Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Für die westlich an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestand sowie für die alten Baumindividuen im östlichen Nahbereichsumfeld des Plangebietes. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Bauzäune) vorzusehen.

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

Über die zwingend notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinaus werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.
- Bei der Gruppe der Fledermäuse handelt es sich um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe. Auch gebäudegebundene Arten erleiden durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste. Um der

Artengruppe ein Lebensraumpotenzial zu bieten sollten an dem Neubau nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

- Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollten Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen von erhaltenswerten Bäumen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es wird auf die Inhalte der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

### **Freiflächenplan**

Sowohl für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren als auch für die Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO ist den Antragsunterlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe dar, d.h. mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc.