



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung (Rechtsplan) durch Planzeichen festgesetzten Teil-Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „**Lebensmitteleinzelhandel**“ festgesetzt.

1.2 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe / Nutzungen mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von $VK = 2.450 \text{ m}^2$ insbesondere für Nahrungsmittel und Getränke zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie in Zu-/ Unterordnung auch Drogeriewaren / Pharmazeutika, Kosmetikartikel, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Tiernahrung; der Anteil der über die vorgenannten Sortimente hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimente¹ darf maximal 10% der VK betragen; zulässig sind:

- ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer max. VK von 1.500 m^2 einschließlich einem Café / Bistro mit Imbissbetrieb, Bäckerei und dazugehörendem Außenbereich;
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer max. VK von 950 m^2 .

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GF) und der Höhe baulicher Anlagen (OK) als Obergrenzen.

2.1.1 Für die Grundfläche wird festgesetzt: $GR = 5.200 \text{ m}^2$.

¹ Gemäß der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, basierend auf der in den „Hinweisen und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht“ vom 02.05.2005 enthaltenen schematisch beispielhaften Auflistung der zentren-/ innenstadtrelevanten Sortimente

- 2.1.2 Für die Oberkante wird festgesetzt: OK = 162,00 müNHN
Die OK wird bestimmt auf die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes; die Obergrenze der OK darf durch die Bauhöhe einer Attika um maximal 30 cm überschritten werden.
Die Errichtung eines gemeinsam genutzten, freistehenden Werbeträgers (Pylon) ist ausschließlich bis zu einer Bauhöhe von 8,00 m zulässig, Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Höhe der Grundstückszu- und ausfahrt auf die Lindenstraße, hier: Bezugspunkt = 153,60 müNHN.
- 2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche:
Die festgesetzte Grundfläche GR darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 5.200 m² überschritten werden.
- 2.3 Zulässige Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik bzw. der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Wartungsöffnungen, Blitzschutzanlagen, Antennen, Belüftungstechnik, Dachlichtkuppeln / RWA und Solaranlagen etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Überschreitung der OK durch Werbeanlagen ist grundsätzlich unzulässig.

3. Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise, die dahingehend näher bestimmt wird, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m bis maximal 130 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen

- 4.1 Gebäude sind ausschließlich innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für „Lebensmitteleinzelhandel“ zulässig.
- 4.2 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zudem auch innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (Kundenparkplatz)“ zulässig.
- 4.3 Als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur solche untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen. Die Grundfläche einer zulässigen Nebenanlage darf 30 m² je Einzelanlage nicht überschreiten, die Bauhöhe ist auf 4,00 m begrenzt.
- 4.4 Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich die Errichtung eines gemeinsamen freistehenden Werbeträgers (Pylon) zulässig, jedoch nicht innerhalb der im Rechtsplan gekennzeichneten Bauverbotszone sowie der festgesetzten „Naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche“.
Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für „Lebensmittel-

einzelhandel“ sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (Kundenparkplatz)“ zulässig.

5. Private Vegetationsflächen

- 5.1 Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist ein ruderaler Wiesenstreifen mit alternierend angepflanzten, standortheimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß der nachstehenden Artenliste) zu entwickeln. Dazu sind Gehölze mindestens einreihig zu pflanzen, Pflanzabstand mind. 1,0 m, bei mehrreihiger Ausführung ist zusätzlich ein Reihenabstand von 1,0 m zu gewährleisten; der maximale Gehölzabstand darf 1,50 m bei Sträuchern und 8,00 m bei Bäumen nicht überschreiten. Gehölzfreie Bereiche sind als ruderale Wiesenstreifen zu entwickeln und zu erhalten; gegen Verbuschung und Sukzession sind diese einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
- 5.2 Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen. Das Feldgehölz ist Pflegeschnitten zu unterziehen, um eine Verjüngung zu gewährleisten, dazu ist abschnittsweise alle 7 bis 10 Jahre das Gehölz zurückzuschneiden („Auf-den-Stock-setzen“) ohne das vollständige Entfernen der Gehölzreihe zu erwirken. Die Baumelemente unterliegen keiner vergleichbaren Rückschnittverpflichtung, außer zwingende Gründe zum Erhalt der Verkehrssicherheit machen ein Eingreifen erforderlich. Jeglicher Rückschnitt darf gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.
- Habitatschutz: Die Gehölzbestände sind bauzeitlich durch einen Bauzaun gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Nutzung als Lager- und Abstellflächen sowie Befahren der Randbereiche u.ä.) zu schützen. Dazu ist zum Gehölzbestand ein Schutzstreifen von mindestens 5 m zu gewährleisten. Die Maßnahmenumsetzung sowie die fachgerechte Ausführung hat in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen und ist zu dokumentieren.
- 5.3 Die private Stellplatzanlage (Kundenparkplatz) ist durch standortheimische Bäume wie folgt zu begrünen: Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe), z.B. gemäß der nachstehenden Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen, in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen.
- 5.4 Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Abstände zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- 5.5 Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Vorhabens zu realisieren.

6. Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Beleuchtung der Freiflächen:

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (auch Stellplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie 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) und Leuchtmitteln mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 K, ohne UV-Anteile verwenden. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen sind zu beachten.

Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für die Anliefer- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung nur auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Lauflichtschaltung) oder blinkendem Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig; dazu zählen u. a. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht und Skybeamer. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Für größere Flächen, die ausgeleuchtet oder angestrahlt werden, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Austrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Unzulässig sind:

- in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung;
- Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern;
- die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien;

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Rechtsplan zeichnerisch umgrenzte „Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ ist durch Einsaat zu einer naturnahen Kräuterwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen und zu bewirtschaften. Für die Grünlandesaat ist regionaltypisches Saatgut aus gesicherter Herkunft zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind in einem Abstand von mindestens 10 m x 10 m Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt nach dem 1. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen, ist zu sammeln und einer Bewirtschaftung zuzuführen. Das Einleiten in die örtliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Zur Bewirtschaftung ist innerhalb der im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche ein offenes Erdbecken oder eine Mulde auf einer Fläche von bis zu 3.000 Quadratmeter zum Sammeln des Niederschlagswassers anzulegen und als extensive Wiese zu entwickeln (siehe nachstehend). Die räumliche Lage des Erdbeckens / der Mulde ist frei wählbar im Rahmen der Ausführungsplanung. Ein gedrosselter Überlauf und die Einleitung in den Vorfluter sind zulässig. Die Versickerung oder das Einleiten von Niederschlagswasser in den Vorfluter erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

Entwicklung Extensivwiese:

Auf insgesamt bis zu 3.000 m² sind die örtlichen Ackerflächen zu einer artenreichen extensiv gepflegten Grünlandfläche zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit einer kräuterreichen regionalen Samenmischung (wie z. B. Regiosaatgutmischung Fettwiese von Saaten Zeller) einzusäen und extensiv zu pflegen. Im ersten bis vierten Jahr ist die Fläche mindestens dreimal im Jahr zu mähen. Ab dem 5. Jahr ist das Grünland als zweischürige Extensivwiese dauerhaft zu bewirtschaften. Die erste jährliche Mahd hat dann nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen, die zweite Mahd erst nach dem 1. September eines jeden Jahres. Das Schnittgut ist immer abzuräumen, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Weidenutzung sind unzulässig.

8. Bei der Errichtung von Gebäuden zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden (Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten sowie -aufbauten sind ausgenommen) sind zu mindestens 80% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarfläche). Die Ausrichtung der Module ist vorzugsweise zwischen Ost-Süd-West zu wählen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarfläche angerechnet werden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abfangen von Geländeversprüngen erforderliche Stützmauern sind im erforderlichen Maß zur Errichtung des Bauvorhabens über das in der HBO zulässige Maß (Anlage I, Nr. 12.1) zulässig. Ausgenommen hiervon sind gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes

sowie § 23 des Hessischen Wassergesetzes Flächen innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens (zur Bestimmung des Gewässerrandstreifens vgl. auch Hinweise in Teil F, Nr. 8).

10. Festsetzung der Höhenlage (i. S. v. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf 151,50 m ü NHN (untere Bezugsebene).

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachflächen:

1.1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Diese Regelung betrifft nicht die Errichtung von Nebenanlagen.

1.1.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos abgeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer und Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.1.3 Zur Dacheindeckung sind ausschließlich nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Von Bauelementen, technischen Anlagen und Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung darf keine Blendwirkung ausgehen und deren Wirkung in Bezug auf die Sonnenlichtreflektion zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2.1 Werbeanlagen:

2.1.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig; sie sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen an und vor Gebäuden sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, sie dürfen insbesondere das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Folgende Baugrößen der Werbeanlage dürfen somit nicht überschritten werden (die nachstehenden Angaben zu den Abmessungen beziehen sich jeweils auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche):

- selbstleuchtende (auch hinterleuchtete) oder durch Leuchtmittel angestrahlte Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Fläche von max. 5 % der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m² je Werbeanlage nicht überschreiten;
 - unbeleuchtete Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Fläche von max. 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.1.3 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig.
- 2.1.4 Freistehende, d. h. nicht mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen, wie z. B. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln, sind nur wie folgt zulässig:
- maximal 5 Fahnenmaste mit Fahne oder 1 Standtransparent oder 1 Hinweistafel oder 1 sonstige freistehende Werbeanlage;
 - ein Werbepylon gemäß der Festsetzung in Teil A, Nr. 2.1.2 und Nr. 4.3, der eine Bauhöhe von 8,00 m nicht überschreiten darf.

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

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Stützmauern.
- 2.2 Es sind ausschließlich Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,80 m über dem anstehenden Gelände. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. In Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Zäune nur in einem Mindestabstand von 0,5 m zur Nachbargrenze des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind zulässig; diese sind aus standorteinheimischen Laubgehölzen gemäß der nachstehenden Artenliste herzustellen.
- 13.4 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig. Bei allen Pflanzmaßnahmen (Sträucher, Bäume) entlang landwirtschaftlicher Wege und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die doppelten Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) einzuhalten. Es sind ausschließlich klein-kronige Baumarten zu verwenden.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung (Rechtsplan) durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten Fläche ist ein ruderaler Wiesenstreifen mit alternierend angepflanzten, standortheimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß nachstehender Artenliste) zu entwickeln. Dazu sind Gehölze mindestens einreihig zu pflanzen, Pflanzabstand mind. 1,0 m, bei mehrreihiger Ausführung ist zusätzlich ein Reihenabstand von 1,0 m zu gewährleisten; der maximale Gehölzabstand darf 1,50 m bei Sträuchern und 8,00 m bei Bäumen nicht überschreiten. Gehölzfreie Bereiche sind als ruderale Wiesenstreifen zu entwickeln und zu erhalten; gegen Verbuschung und Sukzession sind diese einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

2.2.1 Das innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche bestehende Grünland ist fortan zu extensivieren und zu bewirtschaften. Dazu ist die Fläche einer regelmäßigen Mahd zuzuführen. Eine Beweidung und ein Ausbringen von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sind unzulässig. Während der ersten drei Maßnahmenjahre zur Extensivierung ist die Mahd dreischürig auszuführen, wobei das Mähgut vollständig abzufahren ist. Die erste Mahd ist Mitte Mai durchzuführen, die folgenden Mahdtermine sind auf Mitte Juli und Mitte bis Ende September zu legen. Ab dem vierten Jahr fällt der frühe Mahdtermin im Mai weg und die Mahd erfolgt dann zweimal im Jahr. Im vierten Maßnahmenjahr hat ein Mahdgutübertrag autochthonen Materials aus bereits etablierten, artenreichen, extensiv genutzten Frischwiesen zu erfolgen.

Es ist jederzeit eine Mindestschnitthöhe von 10 cm anzusetzen, um die Gefahr von Zerstörung für Gelege, Nester und Kokons und das Risiko der Tötung für Brutvögel, Kleinsäuger, Insekten und Reptilien zu reduzieren. Das Mähgut ist jederzeit abzufahren.

Anpflanzen Obstbäume:

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18, z. B. gemäß der nachfolgenden Artenliste) anzupflanzen. Alle Obstbäume sind im Sinne einer extensiven Streuobstwiese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Keinesfalls dürfen Pflanzenschutzmittel oder erwerbsgartenbautypische Bewirtschaftungsmaßnahmen angewendet werden. Abgänge sind gleichwertig und -artig zu ersetzen.

2.2.2 Artenschutz-/ Artenhilfsmaßnahmen i. V. m. § 44 BNatSchG:

a) Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung:

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, also in einem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar eines Folgejahres zulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.

Sollte die zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerfläche unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden.

Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

b) CEF-Maßnahme für die Zauneidechse:

Im Plangebiet kann das Vorkommen der Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. der Baufeldfreimachung (ab April eines Jahres) ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche auf Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen und durch einen mobilen Reptilienzaun abzugrenzen. Zuvor ist außerhalb der Aktivitätszeiten der Eidechsen auf der bezeichneten Fläche die Vegetation abzuräumen, um Versteckmöglichkeiten zu beseitigen. Sollten bei der Nachsuche Zauneidechsen angetroffen werden, sind diese einzufangen und in ein Ersatzhabitat umzusiedeln. Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen sind von qualifizierten Personen nach Vorlage eines Sachkundenachweises durchzuführen. Es sind mindestens drei Fangdurchgänge in einem Abstand von jeweils 14 Tagen vor Baufeldfreimachung durchzuführen. Fang und Umsiedlung sind zu protokollieren.

2.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

2.2.1 An den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/ 18, z. B. gemäß der nachfolgenden Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

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

2.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.3.1 Der durch Planeintrag als „Erhalt Bäume“ festgesetzte vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und insbesondere vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung der Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig.

2.3.2 Innerhalb der im Rechtsplan festgesetzten „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten:

Fläche A: Das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten und dazu Pflegeschnitten zu unterziehen, um eine Verjüngung zu gewährleisten, dazu ist abschnittsweise alle 7 bis 10 Jahre das Gehölz zurückzuschneiden („Auf-den-Stock-setzen“) ohne das vollständige Entfernen der Gehölzreihe zu erwirken. Die Bauelemente unterliegen keiner vergleichbaren Rückschnittverpflichtung, außer zwingende Gründe zum Erhalt der Verkehrssicherheit machen ein Eingreifen erforderlich. Jeglicher Rückschnitt darf gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Fläche B: Die bestehende Brombeerhecke ist zu erhalten.

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

Erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig und durch die Grundstückseigentümer zu dulden. Die dafür benötigte Fläche ist von den Eigentümern entschädigungslos bereitzustellen.

D **Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich durch hohe Grundwasserstände)

Der Eingriffsbereich ist als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere

bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Hierzu wird auf das bei der Stadt Breuberg einsehbare Bodengutachten verwiesen. Gleichzeitig wird das Gutachten auch Anlage zur Bauleitplanung. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Breuberg, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

E Nachrichtliche Übernahmen

1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Betroffen ist jedoch ein sogenanntes „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ dieses wurde nachrichtlich übernommen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgendes:

...[bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend]...

Da das Risikogebiet jedoch nur einen Bereich überlagert, welcher im Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche / Fläche zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser festgesetzt wird, ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine erkennbaren Konflikte.

2. Bauverbotszone

In der 20 m breiten Bauverbotszone der Landes- und Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn senkrecht zur Straßenachse, sind keine Hochbauten zulässig. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Diese nachrichtliche Übernahme findet seine Rechtsgrundlage in § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG).

F Hinweise

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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

2.1 Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich,

sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Odenwaldkreises abzustimmen.

Kann die angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und / oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung und / oder ist im Rahmen des weitergehenden Objektschutzes ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf zu decken, so ist dieser Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

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

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren. Auf das der Bauleitplanung beiliegende Bodengutachten wird verwiesen. Die orientierende umwelttechnische Deklarationsanalyse zeigt, dass außer in einer Probe, welche sich innerhalb der Ausgleichsfläche bzw. der Fläche für die Wasserwirtschaft befindet, keine analytischen Auffälligkeiten vorliegen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter folgendem Link: <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>.

Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien, ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

- 5.1 Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke soll grundsätzlich nach § 36 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel,

wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächten) sowie über versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen dem Grundwasser zugeführt werden soll. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird der geplante Umgang mit dem Niederschlagswasser erläutert.

- 5.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 5.3 Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
- 5.4 Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

6. Pflanzenlisten

- 6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
lunder	
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> ‚Atlas‘	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein	<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

- 6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,
Obstbäume StU mind. 8/10

Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

7. Kampfmittel

Der Stadt Breuberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Gewässerrandstreifen

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den Breitenbach und im Norden an ein namenloses Fließgewässer. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen hat im Außenbereich eine Breite von 10 m und bemisst sich, bei ausgeprägter Böschungsoberkante, ab der Böschungsoberkante des Gewässers. Die Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 23 hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten; im Gewässerrandstreifen sind nach § 23 HWG verboten:

- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m;
- das Pflügen in einem Bereich von 4 m;
- das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen;

9. Sichtdreiecke

Die im Rechtsplan eingetragenen Sichtdreiecke im Bereich der geplanten Zu-/ Abfahrt von der Lindenstraße auf das Vorhabengebiet (Kundenparkplatz) sind entsprechend der notwendigen Anfahr- und Annäherungssicht von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Bepflanzung oder anderen ständigen Sichthindernissen dauerhaft freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante der Lindenstraße um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.



10. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Breuberg, Ernst-Ludwig-Straße 2-4 in 64747 Breuberg eingesehen werden.

Geltende Rechtsvorschriften

Gesetze und Rechtsverordnungen für den Bebauungsplan in den zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) jeweils geltenden Fassungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)