



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>5</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
1.2.1	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	5
1.2.2	Technische Aufbauten	6
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
1.3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	7
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	7
1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
1.4.1	Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	7
1.4.2	Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)	7
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	8
1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
1.6.1	Befestigung von Grundstücksflächen	8
1.6.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	8
1.6.2.1	Umgang mit möglichem Vorkommen der Haselmaus (V02)	8
1.6.2.2	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden/transparenten Fronten (V 06)	8
1.6.3	Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen	8
1.6.3.1	Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (C 01)	8
1.6.3.2	Installation von Fledermauskästen (C 02)	9
1.6.3.3	Installation von Nistkästen (C 03)	9
1.6.3.4	Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C 04)	9
1.6.4	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	10
1.6.4.1	Einbau von Quartiersteinen (K 01)	10
1.6.4.2	Einbau von Niststeinen (K 02)	10
1.6.5	Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
1.6.5.1	Ökologische Baubegleitung (S 01)	11
1.6.5.2	Verschluss von Bohrlöchern (S 02)	11
1.7	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	11

---

1.8	Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	11
1.8.1	Begrünung der privaten Grundstücke.....	11
1.8.2	Grundstücksfreiflächen.....	12
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.....</b>	<b>13</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO).....	13
2.1.1	Dachgestaltung.....	13
2.1.1.1	Dachform und -neigung.....	13
2.1.1.2	Dachdeckung.....	13
2.1.2	Farbgebung der Fassaden.....	13
2.2	Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	13
<b>3</b>	<b>Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser.....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>14</b>
4.1	Bodenschutz.....	14
4.2	Verwertung des Bodenaushubs.....	14
4.3	Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde.....	15
4.4	Fertigstellung der Grünflächen.....	15
4.5	Löschwasserversorgung.....	15
4.6	Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasser.....	15
4.7	Abstandflächen zur Landwirtschaft.....	15
4.8	Artenschutz.....	16
4.8.1.1	Habitatschutz (V 01).....	16
4.8.1.1	Fledermausschonende Gebäudearbeiten (V 03).....	16
4.8.1.2	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 04).....	16
4.8.1.3	Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 05).....	17
4.8.1.1	Beschränkung der Rodungszeit (V 07).....	17
4.8.1.1	Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 09).....	17
4.8.1.1	Begrenzung der Abrisszeiten (V 10).....	17

---

4.8.1.2	Neophyten-Kontrolle (S 03).....	18
4.8.1.1	Monitoring (S 04).....	18
4.8.1.2	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 01) .....	18
4.8.1.3	Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 02).....	18
4.8.1.4	Verzicht auf Trassierband (E 03).....	18
4.9	Artenempfehlungen .....	18

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

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

Es werden "Allgemeine Wohngebiete" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die maximale Zahl an Vollgeschossen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) sowie
- die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ )

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) und die Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, die der Erschließung des Grundstücks dient, festgesetzt. Hierfür wird der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze, gemessen in der Fahrbahnmitte, herangezogen. Dementsprechend wird auch die Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf den unteren Bezugspunkt festgelegt.

Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für geneigte Dächer (Satteldach und Pultdach):

- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus dem höchsten Punkt des Gebäudes in Bezug auf den unteren Bezugspunkt.
- Als zulässige Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

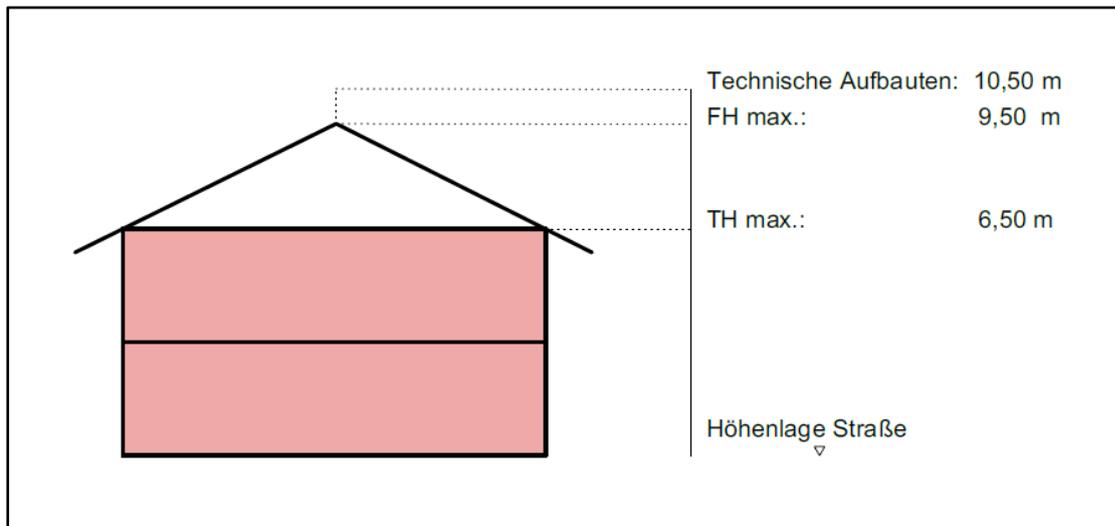


Abbildung 1: Zulässige Gebäudehöhe - Satteldach

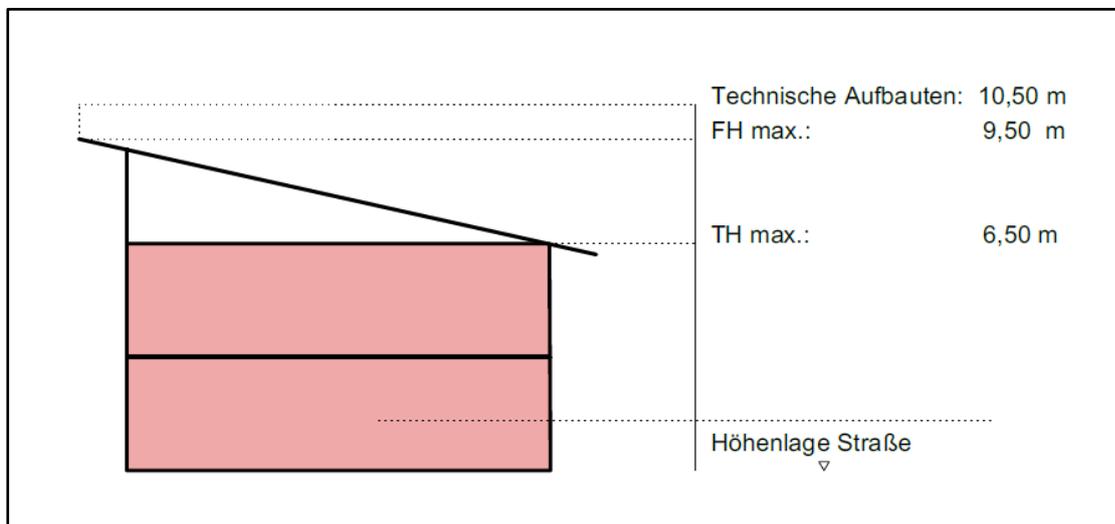


Abbildung 2: Zulässige Gebäudehöhe - Pultdach

### 1.2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, z. B. Antennen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

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

#### 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb von WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Innerhalb von WA 2 sind darüber hinaus Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) aufweisen.

- Die Hausbreiten und -tiefen der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der aneinandergrenzenden Fassadenfront zueinander versetzt sein;
- Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe und Traufhöhe) darf höchstens 60 cm voneinander abweichen;
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

### **1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### 1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt.

#### 1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung ist an den südwestlichen Grenzen von WA 2, die an den Außenbereich angrenzen, in einem Abstand von 3,00 m unzulässig.

## **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb von WA 1 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Innerhalb von WA 2 sind je Einzelhaus 2 WE und je Doppelhaushälfte maximal 1 WE zulässig.

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

### 1.6.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche oder sonstige rechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 1.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### 1.6.2.1 Umgang mit möglichem Vorkommen der Haselmaus (V02)

Zur strukturellen Optimierung sind im umgebenden Funktionsraum jedoch vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sowie auch die Maßnahmenumsetzung sind gegenüber der UNB durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen.

#### 1.6.2.2 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden/transparenten Fronten (V 06)

I. V. m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u. ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.

### 1.6.3 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

#### 1.6.3.1 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (C 01)

Bis zum Abschluss der Baumaßnahme werden vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder Gebäudeteilen als Übergangsquartiere installiert. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum

zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Maßgeblich ist hierbei die aktuelle Erfassung potenzieller Gebäudequartierstrukturen. Es sind Ganzjahresquartiere 2 WI, Fledermaus-Wandsystem 2 FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen (vgl. K 01) erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auch auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden (vgl. K 01). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

#### 1.6.3.2 Installation von Fledermauskästen (C 02)

Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Höhlenquartiers (Höhlenbaum) sind vorlaufend zum Eingriff von einer qualifizierten Person zwei Fledermauskästen zu installieren. Derzeit wird vom Verlust eines Höhlenbaumes ausgegangen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und finaler Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

#### 1.6.3.3 Installation von Nistkästen (C 03)

Als Ersatz für den Verlust einer aktuell genutzten Bruthöhle sind vorlaufend zum Eingriff von einer qualifizierten Person zwei Nistkästen zu installieren. Derzeit wird vom Verlust eines Höhlenbaumes ausgegangen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen) und Nisthöhle Typ 2GR (ovales Flugloch oder Dreiloch) sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und finaler Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

#### 1.6.3.4 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C 04)

Bis zum Abschluss der Bauarbeiten werden vorlaufend zum Arbeitsbeginn unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Nistkästen an geeigneten Gebäuden oder Gebäudeteilen als Übergangsstrukturen installiert. Die notwendige Zahl dieser Übergangsstrukturen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Potenzialstrukturen ermittelt.

Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen. Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen allerdings über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden (vgl. K 02). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

#### 1.6.4 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

##### 1.6.4.1 Einbau von Quartiersteinen (K 01)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an dem Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Maßgeblich ist hierbei eine aktuelle Erfassung an potenziellen Gebäudequartierstrukturen. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 WI/2 WI, Wandsystem 3 FE, Fassadenröhre 1 FR /2 FR sowie oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme, wobei die Festlegung welches Gebäude bzw. welcher Gebäudeteil diese Trägerfunktion übernimmt, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

##### 1.6.4.2 Einbau von Niststeinen (K 02)

Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter durch die möglichen Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl, sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrations-effekt zu erzielen; ebenso wird eine Mischung der genannten Typen empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme, wobei die Festlegung welches Gebäude bzw. welcher Gebäudeteil diese Trägerfunktion übernimmt, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen ist. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

### 1.6.5 Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### 1.6.5.1 Ökologische Baubegleitung (S 01)

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

#### 1.6.5.2 Verschluss von Bohrlöchern (S 02)

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

## 1.7 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und/oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von WA 1 und WA 2 sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Wird eine Solarthermieanlage installiert, so kann die hierdurch beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Durch den Ausschluss des nicht nutzbaren Teils ist der nutzbare Teil der Dachfläche zu ermitteln. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung (Norden, Ostnordost bis Westnordwest), beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z. B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.)

## 1.8 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 1.8.1 Begrünung der privaten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksflächen ist mindestens 1 Hochstamm gemäß Artenauswahlliste 2 in der Qualität 3 xv, mB, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und/oder die

Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich abgesehen werden.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> und je Baum eine Fläche von 5,0 m<sup>2</sup> angenommen. Abgänge sind zu ersetzen. Bezüglich der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu beachten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß Artenempfehlungen) zu erfolgen.

#### 1.8.2 Grundstücksfreiflächen

Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind nicht zulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### 2.1.1 Dachgestaltung

##### 2.1.1.1 Dachform und -neigung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächern zulässig. Im Fall von Pultdächern sind versetzte und nicht versetzte Pultdächer möglich.

- Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 30 ° - 45 ° zulässig.
- Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 10 ° - 25 ° zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

##### 2.1.1.2 Dachdeckung

Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

#### 2.1.2 Farbgebung der Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer als 50 zulässig. An untergeordneten Bauteilen kann ein Materialwechsel erfolgen, z. B. können Natursteine, Holzelemente oder ein anderer Farbton in der Gestaltung verwendet werden.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in Kombinationen mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig (zu öffentlichen Verkehrsflächen: zur Oberkante der Fahrbahn - siehe unterer Bezugspunkt). Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden (Sicherung von Austauschfunktionen E 04), ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Mauersockel, Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig.

In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

Abstellplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Dafür sind die Standflächen der Abfallbehälter einzuhäusen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z. B. Steinstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

### **3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Abflussdrosselung sind auf Baugrundstücken Zisternen mit Retentionsfunktion zu errichten und auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser darin aufzufangen. Dieses Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z. B. für die Bewässerung von Freiflächen-, Fassaden-, Gebäude- und Dachbegrünung, WC-Spülung, etc.) genutzt werden.

Die Zisternen und der Überlauf sind so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

## **4 Hinweise und Empfehlungen**

### **4.1 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 Bodenveränderung 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.

### **4.2 Verwertung des Bodenaushubs**

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 KrW in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

### **4.3 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde**

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

### **4.4 Fertigstellung der Grünflächen**

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen sollten spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

### **4.5 Löschwasserversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet für zwei Stunden mit 48 m<sup>3</sup>/h versorgt werden kann. Umgerechnet entspricht das 800 l/min. Weiterführende Planungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung. Anschließend ist im Bauantragsverfahren jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 erfüllt sind.

Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und/oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

### **4.6 Versickerung von Niederschlagswasser/Grundwasser**

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird die geforderte Mindestdurchlässigkeit nicht erreicht. Dementsprechend ist die Versickerung nach DWA-Merkblatt, aufgrund des langen Einstaus und der daraus folgenden Bildung von anaeroben Verhältnissen, nicht möglich.

### **4.7 Abstandflächen zur Landwirtschaft**

Bei Einfriedungen im Planungsgebiet ist zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Wirtschaftswegen ein Abstand von 0,5 m (Hessisches Nachbarrechtsgesetz § 16) einzuhalten. Bei Heckenpflanzungen ist der doppelte Grenzabstand nach dem Hessischen Nachbarrecht (§ 38-41) zu gewährleisten. Ebenso sind bei Baumpflanzungen die jeweiligen Grenzabstände zu berücksichtigen.

## 4.8 Artenschutz

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z. B. Brutvögel) im Gebiet vorhanden sind. Die aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna durchzuführen.

### 4.8.1.1 Habitatschutz (V 01)

Für die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

### 4.8.1.1 Fledermausschonende Gebäudearbeiten (V 03)

Etliche der im Betrachtungsraum vorkommenden Fledermausarten können die vorhandenen Gebäudestrukturen (potenziell) als Sommerquartiere (Schlafplätze, ggf. auch Wochenstuben) nutzen. Daher sind alle befliegbaren Gebäudestrukturen vor dem Beginn jeglicher Arbeiten an Fassade und Dachstuhl auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen die genannten Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 28./29. Februar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlusstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind durch die ÖBB zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.

### 4.8.1.2 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 04)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle

angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 04 sowie C 02 und C 03.

#### 4.8.1.3 Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 05)

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

#### 4.8.1.1 Beschränkung der Rodungszeit (V 07)

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 soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

#### 4.8.1.1 Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 09)

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.

Maßnahmenalternative: 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 (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um da-nach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

#### 4.8.1.1 Begrenzung der Abrisszeiten (V 10)

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an und in den als Niststandort genutzten Gebäudeteilen sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten an Fassade und Dachstuhl vorausgehende Tätigkeiten, sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplante Veränderung durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

#### 4.8.1.2 Neophyten-Kontrolle (S 03)

Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen bezüglich aufkommender Neophyten (invasive-Arten) über einen Zeitraum von 3 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.

#### 4.8.1.1 Monitoring (S 04)

Für die Maßnahmen C 02 und C 03 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Jede Maßnahme ist durch ein jährliches Monitoring zu überprüfen.

#### 4.8.1.2 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 01)

Das für die Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

#### 4.8.1.3 Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 02)

Für die ggf. notwendige Beleuchtung – auch bei der Durchführung von Betriebsabläufen - sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

#### 4.8.1.4 Verzicht auf Trassierband (E 03)

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

## 4.9 Artenempfehlungen

Bäume	Botanischer Name	Deutscher Name
	Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Malus domestica	Kulturapfel
	Malus spec.	Apfel
	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus domestica	Pflaume/ Hauszwetschge
	Prunus spec.	Kirsche (in Sorten)
	Pyrus communis	Kulturbirne
	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia/ minor	Feld-Ulme	
<b>Sträucher</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Mindestqualität; vStr., Höhe 100- 150 cm	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartrigel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Cytisus scoparius	Besenginster

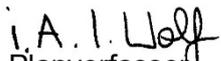
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Ribes rubrum</i>	Johannisbeere
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
	<i>Salix rosmarinifolia</i>	Lavendel-Weide
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wasser-Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planverfasser

Der Bebauungsplan "Auf dem Bürgel" wurde von der e-netz Süd Hessen AG, Baulandentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Darmstadt, den 23.07.2024

  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 4. Januar 2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2023 die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am 4. Januar 2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom 8. Januar 2024 bis einschließlich 9. Februar 2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Beschluss des Bebauungsplans**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Schaafheim, den

Bürgermeister

### **Beachtliche Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schaafheim, den

Bürgermeister