

BEBAUUNGSPLAN „Am Gronauer Bahnhof“ Stadt Bad Vilbel, STT Gronau

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: 13.03.2025

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Allgemeinen Wohngebiet WA können folgende Nutzungsarten ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,00 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,00 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10% der projizierten Dachfläche überdecken. Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie sind von der flächenmäßigen Einschränkung ausgenommen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. bis zur Attika bei Flachdächern. Sie wird in der Mitte der zur Bachwiesenstraße hin orientierten Fassade gemessen.

Bezugspunkt:

Die Höhenlage des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Fahrbahnoberkante der Bachwiesenstraße, gemessen durch Interpolation der in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit maximal 1,8 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig. Bei der Anordnung der Stellplätze und der Gestaltung der Stellplatzanlage sind Blendwirkungen für die umgebende Wohnnutzung auszuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind in Abweichung zur Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen, die im geförderten Wohnungsbau erreicht werden, kann die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 1,0 je Wohneinheit reduziert werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität sind die Errichtung und der Betrieb einer Transformatorenstation zulässig. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) die Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung unterschreiten.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

8.1 Boden- und Wasserhaushalt:

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

8.2 Artenschutz:

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. ab dem 01.11. bis zum 28. bzw. 29.02. des Folgejahres, durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel sowie fünf künstliche Fledermausquartiere an geeigneten Gebäudeteilen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Alternativ können Nisthilfen und künstliche Quartiere an geeigneten Baumbeständen innerhalb der Gemarkung Gronau angebracht werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung - gemäß Stand der Technik - ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.600 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche, für die ein GFL-Recht begründet wird, ist eine für Fußgänger- und Radfahrverkehr ständig offen zu haltende, befestigte Wegeverbindung zum Bahnhaltelpunkt in einer durchgehenden Breite von 3,00 m vorzusehen.

10. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien zu treffen.

Auf mindestens 25% der Dachflächen ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie vorzusehen. Oberlichter, verglaste Dachflächen, gebäudetechnische Anlagen und Aufzugsüberfahrten sind davon ausgenommen.

11. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

Erschütterungsschutz gemäß DIN 4150-2:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude so zu konzipieren, dass die Deckeneigenfrequenzen von schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Schlafräume sowie sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen) mindestens 25 Hz aufweisen. Alternativ kann eine elastische Lagerung der Kennfrequenz von 8 ± 1 Hz eingesetzt werden. In diesem Fall ist eine Eigenfrequenz der Deckenfelder von schutzwürdigen Nutzungen von mindestens 20 Hz ausreichend.

Passiver Schallschutz zum Schutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume:

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen, wobei die folgenden resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach DIN 4109-2:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage ist bei der Dimensionierung von den folgenden resultierenden Außenlärmpegeln $L_{a,res}$ auszugehen. Unter Schlafräumen sind hierbei Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie Einzimmerappartements zu verstehen.

Schienezugewandte und seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von kleiner 5 m zur südlichen Baugrenze:

für sonstige schutzbedürftige Räume: $L_{a,res} = 62$ dB(A)

für Schlafräume: $L_{a,res} = 65$ dB(A)

Schienezugewandte und seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 5 m bis kleiner 10 m zur südlichen Baugrenze:

für sonstige schutzbedürftige Räume: $L_{a,res} = 62$ dB(A)

für Schlafräume: $L_{a,res} = 64$ dB(A)

Schienezugewandte und seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m bis 20 m zur südlichen Baugrenze:

für sonstige schutzbedürftige Räume: $L_{a,res} = 61$ dB(A)

für Schlafräume: $L_{a,res} = 63$ dB(A)

Sonstige Fassaden

für sonstige schutzbedürftige Räume: $L_{a,res} = 60$ dB(A)

für Schlafräume: $L_{a,res} = 60$ dB(A)

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements), die ansonsten nur über Fenster an Fassaden zu belüften sind, die nicht durch vorgebaute Gebäude gegenüber dem Schienenverkehr geschützt sind, sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Auf diese zusätzlichen Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Ziffer 2 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestens 10% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß Ziffer 1 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu bepflanzen. Vorhandene standortgerechte und naturraumtypische Gehölze können hierauf angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der Ziffer 3 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) sind zu mindestens 75 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen. Oberlichter, verglaste Dachflächen, gebäudetechnische Anlagen und Aufzugsüberfahrten sind davon ausgenommen.

13. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Bad Vilbel in einem Umfang von 78.120 Wertpunkten zuzuordnen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)

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

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung bis 5°.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung ausschließlich auf der, der Straße oder der Bahnlinie zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Werbeanlagen, die flächig auf der Wand aufgesetzt werden, dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten; Einzelflächen dürfen eine Fläche von 2,50 m² nicht überschreiten. Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen als offene oder hinterpflanzte Metall- oder Holzzäune mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Stützmauern

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern als zusammenhängende Wände dürfen eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. 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), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm betragen.

4.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen von Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 1,50 m unter dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 1,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

5. Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf von Zisternen ist an die Kanalisation anzuschließen.

Der Oberflächenabfluss von befestigten Flächen, der nicht versickert werden kann, ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten. Der Überlauf des Rückhalts ist an die Kanalisation anzuschließen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt die Auflage, dass für die angeschlossenen privaten Grundstücke max. 3 l/s x ha bezogen auf ein 2-jähriges Regenereignis zum Abfluss kommen dürfen. Entsprechende Rückhalteräume mit Drosseleinrichtungen sind im Zuge der Bauantragsstellung nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Gemäß Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 29.08.2023 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als archäologische Fundstellen eine römische Villa Rustica und Gräber bekannt. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (Obere Denkmalschutzbehörde) vom 11.08.2023 sind auch paläontologische Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebietes bekannt. Es ist daher sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDschG zerstört werden.

Wenn bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

2. Hinweis des Bodenschutzes:

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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz oder dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Wetteraukreises mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

3. Hinweis zum Schutz vor drückendem Wasser

Unterirdische Gebäudeteile sind zum Schutz vor drückendem Wasser in wasserdichter Bauweise („Schwarze Wanne“ oder „Weiße Wanne“) auszuführen.

4. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Es wird empfohlen, das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regen-

wasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

5. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

6. Hinweis zum Artenschutz:

Baufeldkontrolle:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder Abriss von baulichen Anlagen sowie Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen) geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Vor Beginn der Arbeiten ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Schutz von Gehölzbeständen:

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Vermeidung von Vogelschlag:

Gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Informationen zu geeigneten Vermeidungsmaßnahmen bietet die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2022.

Tierfreundliche Gestaltung:

Es wird eine tierfreundliche Gestaltung der Grundstücksfreiflächen empfohlen. Hierzu gehört u. a. die Verwendung unbehandelter Hölzer, Natursteine, heimischer Pflanzen sowie die Anlage von Teichen. Für Ansaaten und Dachbegrünungen werden gebietstypische Saatgutmischungen (Regio-Saatgut) empfohlen. Einfriedungen sollten zur Passierbarkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von 10 cm hergestellt werden.

Außenbeleuchtung:

Gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Hinsichtlich der zulässigen Außenbeleuchtung gilt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans folgender Stand der Technik:

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

7. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

8. Hinweis zum Immissionsschutz:

Erschütterungsschutz gemäß DIN 4150-2:

Es wird empfohlen, die Prognosen der Untersuchungen zum Erschütterungsschutz (Krebs & Kiefer, 2024) im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis einer konkretisierten Gebäudeplanung zu überprüfen und die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen auf diese Planung abzustimmen.

Gebäudetechnische Anlagen:

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wärmepumpen und anderer stationären Anlagen zur dezentralen Energieversorgung, wird auf die Veröffentlichungen des Länderausschusses für Immissionsschutz „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ hingewiesen, die über die Internetseite des LAI frei zugänglich sind.

9. Hinweis zu angrenzenden Bahnanlagen:

Für den derzeit nicht technisch gesicherten Bahnübergang Berger Straße müssen die Sichtflächen von jeglicher Art von Bebauung, auch Carports freigehalten werden. Des Weiteren sind grenznahe Bepflanzungen mit Bäumen aufgrund der freizuhaltenden Signalsichten nicht zulässig.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

D. ARTENLISTEN

1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100 cm, 1 Stück je 1,5 m²

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenkirsche	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 xv., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12

3. Bäume im Bereich von Stellplätzen

Qualität: Hochstämme, 3 xv., StU 10-12

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> i. S.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn / Rotdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> i. S.
Amerik. Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>

Europ. Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i>