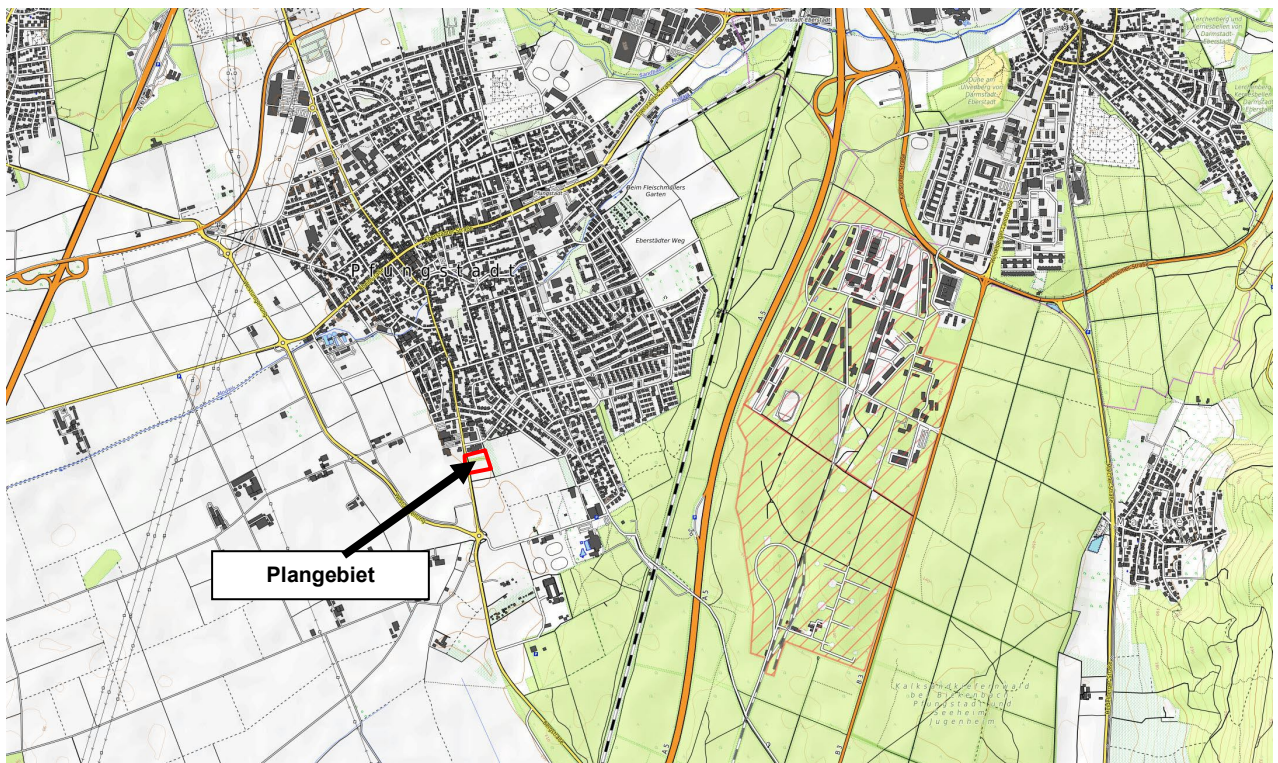


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 13.06.2022 - Vorentwurf

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. OK <sub>Geb.</sub>
1	SO <sub>EH+W</sub>	0,6	1,2	II	115 m ü. NN
2				I	109,5 m ü. NN
3				II	113 m ü. NN
4				III	116 m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, (BGBl. I S. 1802),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO – Einzelhandel und Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.970 m<sup>2</sup> inkl. Backshop zulässig. Zulässig sind zudem Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die auch Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO einschließen und Wohnen.

1.1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Die maximale Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN). (vgl. Einschrieb in der Planzeichnung (PZ)).

2.1.2 Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Anlagen kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der jeweiligen Außenwand abgerückt werden.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

(Tief-) Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

##### **2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

##### **2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

Die Fläche von Tiefgaragen ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

### **3 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Mindestabstände der HBO dürfen im Norden des Plangebiets in Richtung des bestehenden Gewerbegebiets unterschritten werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden in diesem Bereich darf das Maß von 6 m nicht unterschreiten.

### **4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

#### **4.1 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Carports ist nur westlich des SO<sub>EH</sub> + W<sub>4</sub> zulässig. Garagen sind generell unzulässig.

4.1.2 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie dürfen max. 1,20 m aus der Erdoberfläche herausragen.

4.1.3 Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage sind nur in den im Bebauungsplan als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

#### **5.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ gemäß § 19 BauNVO Abs. 2) sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen (zur Artenauswahl vgl. Artenliste 1). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht sowie den Vorgaben der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/100 m<sup>2</sup>, ein Strauch/5 m<sup>2</sup>.

#### **5.2 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen innerhalb des Sondergebietes, soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

5.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtengehäuse, die keine Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Es sind nur Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 zu installieren.

5.4 Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sind geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umzusetzen. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als artenreiche Wiese mit großem Blütenangebot zu entwickeln. Ergänzend ist die Fläche zu 20 % mit Strauchpflanzungen zu gestalten.

Hierfür ist die Fläche mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass der Untergrund in gleichmäßigen Abständen von etwa 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatmischung aus regionaler Herkunft einzusäen. Leitarten der Ansaatmischung sollten *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Cynosurus cristatus*, *Bromus erectus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Agrimonia eupatoria*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Malva moschata*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis* und *Tragopogon pratensis* sein. Nach Aufgang der Saat ist die Wiese in den ersten 5 Jahren jährlich dreischürig zu mähen. Ab dem sechsten Jahr erfolgt jährlich eine zweischürige Mahd. Das Schnittgut ist jeweils auf der Fläche zu trocknen und dann abzufahren. Die erste Mahd ist ab Anfang Juni zulässig. Düngung und Beweidung sind nicht zulässig. Bei Bedarf (unerwünschtes Samenpotenzial im Boden) sind im ersten Jahr nach Ansaat zusätzliche Pflegeschritte und das Entsorgen des Schnittguts durchzuführen. Nach erfolgter Ansaat sind Heister und Sträucher unter Verwendung der Artenliste 2 in Form von solitären Einzelsträuchern sowie Strauchgruppen auf 20 % der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

Um die Habitatsigenschaften der Fläche für die Zauneidechse zu optimieren, sind auf der Fläche zusätzlich insgesamt 10 Sandlinsen (jeweils 4 m<sup>2</sup>) aufzubringen und mit je einem Totholzhaufen zu ergänzen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorlaufend zum Eingriff herzustellen, so dass ihre Funktionsfähigkeit für den Beginn der Zauneidechsenumsiedlung gewährleistet ist. Während der Erschließungs- und Bauarbeiten ist sie durch einen Bauzaun vor dem Befahren und der Nutzung als Lagerfläche zu schützen. Mithilfe eines ergänzenden Reptilienzauns ist ein Abwandern der umgesiedelten Eidechsen zu verhindern.

## **7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)**

### **7.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen**

#### **Maßgebliche Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 22-3062, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) fassaden- und geschossweise sowie getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel La.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## **7.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, an denen der Nacht-Beurteilungspegel "Verkehr" über 50 dB(A) liegt, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 22-3062, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, falls diese Räume keine zur Belüftung geeignete Fenster an Fassaden (-abschnitten) mit Nacht-Beurteilungspegeln unter 50 dB(A) besitzen. Der o. g. schalltechnischen Untersuchung sind geschossweise jene Fassaden (-abschnitte) zu entnehmen, an denen die Nacht-Beurteilungspegel "Verkehr" über 50 dB(A) liegen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Details können der Schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfungstadt Süd" Stadt Pfungstadt“, Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, Bericht Nr. 22-3062 vom 01.03.2022 entnommen werden.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Pfungstadt eingesehen werden.

## **8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **8.1. Dachbegrünung**

Die Dachflächen von flach geneigten Dächern sind zu einem Anteil von mindestens 80% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Vordächer bis 15 m<sup>2</sup>, Attiken, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Dachterrassenflächen und zur Begehung vorgesehene Flächen sowie Revisionswege.

### **8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Artenliste 1 in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **8.3 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.**

## **9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im SO EH1-3 ist insgesamt auf mindestens 25 % der Dachflächen eine Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlage (auch anteilig zulässig) zu installieren.

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

## 1.2 **Dacheindeckung**

Die gemäß A 8.1 festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Technische Aufbauten und Vordächer sind von der Begrünungs-/Bepflanzungspflicht ausgenommen, soweit sie gemäß den sonstigen Festsetzungen zulässig sind.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern ist die dauerhafte Begrünung sichergestellt ist.

## 1.3 **Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse dürfen an höchstens zwei Fassadenseiten einen minimalen Rücksprung von einer Steinesbreite (ca. 0,25 cm) und an mindestens zwei Fassadenseiten einen minimalen Rücksprung von 1,00 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante aufweisen.

## 2 **Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe und eine maximale Ansichtsfläche von 7 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Entlang der Bergstraße sowie im Bereich der Stellplatzflächen sind Mastwerbeanlagen (Pylone) zulässig.

Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

## 3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-/Kompostplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

## 4 **Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.  
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

4.2 Stützmauern: Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn sie verputzt oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrt der Tiefgarage. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

## 5 **Begrünung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

Die Stellplatzflächen sind mit großkronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbaum gemäß Planzeichnung und Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. In Ausnahmefällen können auch Bäume außerhalb der Stellplatzanlage, welche aber innerhalb des Geltungsbereiches liegen, zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

## C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

### 1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### 2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### 3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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 (§ 21 HDSchG).

### 4 Besonderer Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

V1	<b>Bauzeitenbeschränkung</b> Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V2	<b>Kontrolle bei Baumfällungen u. Abrissarbeiten</b> Baumfäll- und Abrissarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten bzw. dem Abriss der Gartenhütten sind die Bäume bzw. Hütten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist die zuständige Naturschutzbehörde oder das Gutachterbüro zu informieren..
V3	<b>Zauneidechsenumsiedlung</b> Zur Vermeidung des Tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen während der Aktivitätsphase abgefangen und in einen bereitgestellten Ersatzlebensraum umgesiedelt.

V4	<p><b>Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten</b>                  Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Grasfrosch) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.</p>
----	--

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E1	<p><b>Vermeidung von Lichtimmissionen</b>                  Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.</p>
E2	<p><b>Regionales Saatgut</b>                  Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.</p>

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

M1	<p><b>Installation von Fledermauskästen</b>                  Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets fünf Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kunsthöhlen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.</p>
M2	<p><b>Anlage eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen</b>                  Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Optimierungsmaßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen, so dass ein strukturreiches Habitat für Reptilien entsteht. Die rd. 1.100 m<sup>2</sup> große Fläche ist mit einer blütenreichen Wiesenansaat einzusäen und mit einzelnen Sträuchern zu bepflanzen. Weiterhin sind zehn Sandlinsen (je 4 m<sup>2</sup>) und zehn Totholzhaufen auf der Fläche herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</p>

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.



## 5. Vermeidungsmaßnahmen „Boden“

VB1	<p><b>Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden</b></p> <p>Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.</p> <p>Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).</p>
VB2	<p><b>Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte</b></p> <p>Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.</p>
VB3	<p><b>Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase</b></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.</p>
VB4	<p><b>Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase</b></p> <p>Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.</p>
VB5	<p><b>Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)</b></p> <p>Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Bau-einrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).</p>

## D) Artenauswahl

**Artenliste 1 Klimaresiliente Bäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 14-16

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn
Acer plantanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus x schmittii	- Zierkirsche
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Quercus patraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Greenspire‘	- Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	- Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	- Holländische Linde

**Artenliste 2 Heimische Sträucher**: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

**Artenliste 3 Kletterpflanzen**: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein