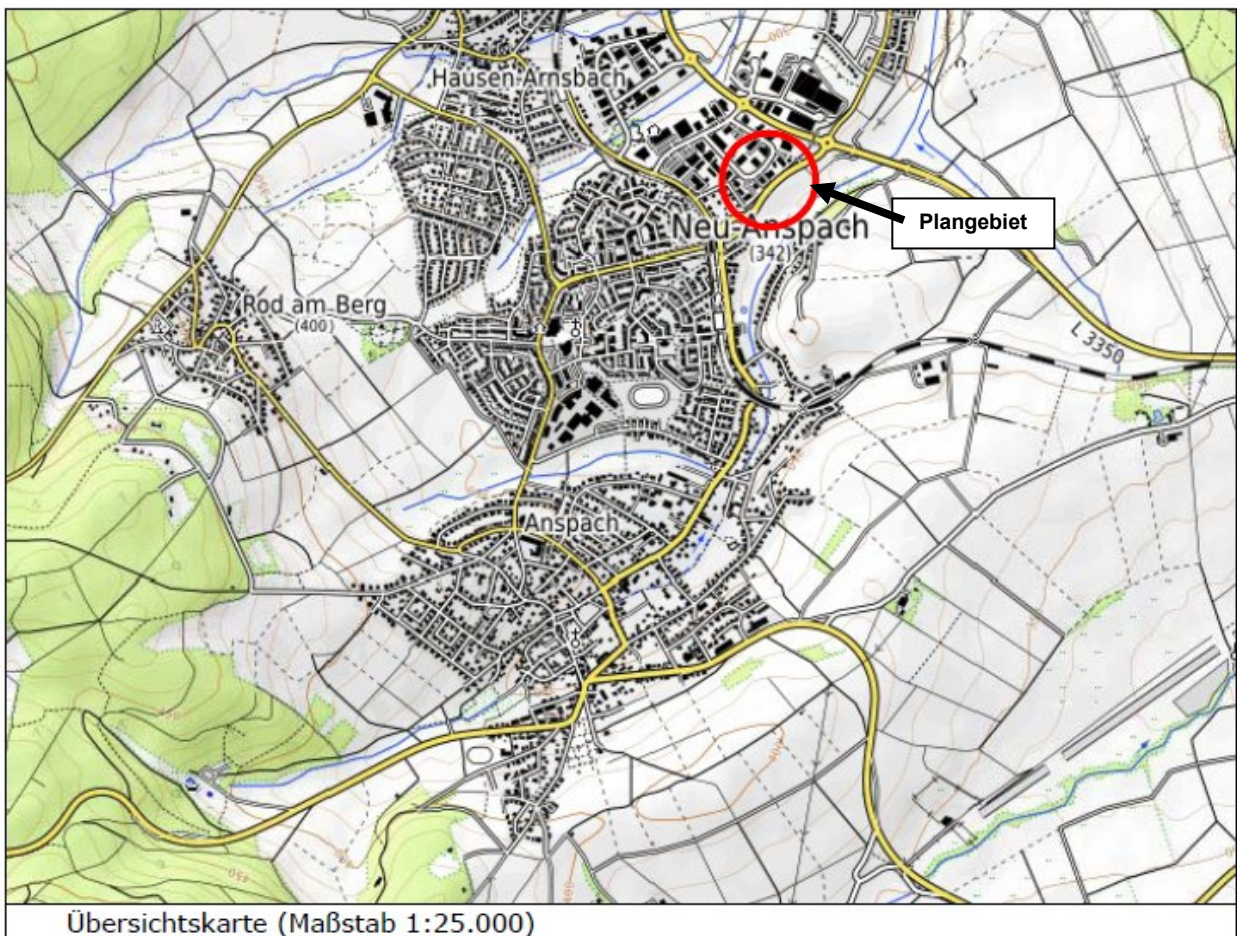


Textliche Festsetzungen

Planstand: 26.01.2026, Entwurf



Nutzungsmatrix

| Lfd.Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | BMZ | Z | OK Geb. |
|--|-----------|-----|-----|-----|-----|----------|
| 1 | BWP | 0,5 | 1,2 | ./. | III | 332 müNN |
| 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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025. I Nr. 348),
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 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ werden für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ (2020) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegecampus Kleeblatt“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Das Vorhaben wird definiert durch den Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 1.2 Zulässig sind Wohnnutzungen, Nutzungen als Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.1 Die maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü.NN). Hier: max. 332 m üNN.
- 2.1.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 1,5 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten. Für Aufzugsüberfahrten, die aus funktionalen Gründen unmittelbar an der Gebäudefassade angeordnet werden müssen, gilt die Abstandsvorgabe nicht.

2.2 Grundflächenzahl

Für das Baugebiet ist eine GRZ I bis max. 0,5 zulässig. Für Anlagen, die der Hauptnutzung funktional zu- und untergeordnet sind oder ihr dienen, darf die zulässige GRZ um max. 50 Prozent überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl

Für das Baugebiet ist eine GFZ von max. 1,2 zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

Das Untergeschoss (UG) mit Tiefgarage und Lagerräumen wird über den südlich angrenzenden Weg erschlossen, es wird in das hängige Gelände eingebracht und wird nicht als Vollgeschoss gerechnet.

3 (Nicht) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die hieraus ableitbaren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten. Mindestens 70 % hiervon müssen als natürliche Bodenfläche hergestellt sein.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Im Vorhabengebiet sind Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragen jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen wie z.B. Müllabstellplätze und Gartenhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es handelt sich hier um eine nicht abschließende Aufzählung von Nebenanlagen.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regenwasserführung bzw. Rückhaltung und/oder Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind als Gehölzfläche herzustellen. Dabei sind die Artenlisten unter D 6 einschließlich der vorgegebenen Pflanzqualitäten zu befolgen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht sowie nach der Stellplatzsatzung auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze werden zur Anrechnung gebracht. - Für die Gehölzflächen gilt: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m². Für in der Plankarte festgesetzte Bäume gilt, dass eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den dargestellten Standorten zulässig ist.

Abgängige Gehölz sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraße auszuführen.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als extensive Blühflächen bzw. Säume zu entwickeln und zu pflegen. Die Anlage erfolgt durch Ansaat mit einer kräuterreichen Ansaatmischung aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

In den Grundstücksfreiflächen sind bis zu 30% dieser Flächen als Wegeflächen anlegbar.

5.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten

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

5.4 Vogelschutz/ Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche >20 m² i.d.R. gem. § 37 HeNatG unzulässig.

Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

Für die Belichtung von Innenräumen notwendige Fenster fallen nicht unter diese Festsetzung.

6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Pflanzenliste unter D 6 in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen. Baumscheiben sind in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Pflanzstreifen können auch mit einer blütenreichen Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut angelegt werden. Sowohl die Staudensäume als auch die Wiesenansaat sind dauerhaft zu pflegen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gebäudeaußenfassaden im Geltungsbereich des VEP „Pflegecampus Kleeblatt“ sind erhöhten Verkehrslärmimmissionen und teilweise gewerblichen Lärmimmissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Burgweg“ und Gewerbegebiet „Am Kellerborn 1. BA“ sowie durch den südlich gelegenen EDEKA-Einzelhandelsmarkt ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 6237 Rev. 2 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 17.10.2025 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt. Dem Gutachten sind in der Tabelle 1 die fassadengenauen Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch den Gewerbelärm, der Tabelle 2 die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm und der Tabelle 3 die resultierenden

Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu entnehmen, die nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ separat aus der Lärmbelastung am Tage und in der Nacht berechnet wurden.

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. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (im vorliegenden Fall die Pflegeräume, die Bereitschaftsräume mit Schlafmöglichkeit sowie die Schlafräume der betreuten Wohnungen und der Mitarbeiterwohnungen), sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Tag}$ entsprechend der Tabelle 3 des Gutachtens zu berücksichtigen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Unbenommen von der Tabelle 3 sind die Mindestanforderungen, welche sich nach Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit von der Raumnutzung ergeben.

Die Fenster der Flure entlang der Nordwest- und Nordostfassade im 3. OG (Staffelgeschoss) sollten derart ausgeführt werden, dass diese im bestimmungsgemäßen Gebrauch nur gekippt werden können. Bei der Dimensionierung der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zum Schutz gegen den Außenlärm der zu den Fluren hingewandten „Außenbauteile“ der Wohn- und Zimmer Pflegeräume können die jeweiligen Außenlärmpegel in der Tabelle 3, welche sich auf die Außenfassaden der Flure beziehen, um 10 dB(A) reduziert werden.

Die Gemeinschaftsräume der Wohn- und Pflegebereiche sowie die Bettenräume im EG – 2. OG entlang der Nordostfassade sind mit festverglasten Balkonen mit anteiligen offenbaren verschiebbaren Elementen bzw. Fensterflügeln auszubilden.

Zur Reduzierung des einfallenden Gewerbelärms ist an den fest verglasten Balkonen im Bereich der Bettenräume für die stationäre Pflege im EG – 2. OG an der Nordostfassade der mittlere Teil der Balkonverglasung als feststehendes Element mit einer Breite auszuführen, welcher derjenigen der Tür-Fenster Kombination des dahinterliegenden Pflegeraums entspricht. Die beiden seitlichen davon liegenden Verglasungen können hingegen mit offenbaren Fensterflügeln bzw. verschiebbaren Elemente ausgeführt werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme im geschlossenen Zustand einschließlich Sicherheitsbeiwert sollte erf. $R'_w \geq 15$ dB betragen.

Für die Schlafräume sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Raumbelüftung 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 ggf. verzichtet werden, wenn das Gebäude im Passivhausstandard errichtet und ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird.

Das schalltechnische Gutachten Nr. T 6237 Rev. 2 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 14.10.2025 und die DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Neu-Anspach eingesehen werden.

8 Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dementsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 17 % und den privaten Bauflächen zu 83 % zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1 Festsetzung zur Gestaltung

1.1 **Dachneigung:** Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

1.2 **Dacheindeckung:** Flachdächer bis 10° Dachneigung sind nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil zu mindestens 50 % ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation vorzusehen, die ohne künstliche Bewässerung auskommen.

Soweit Dachflächen aus zwingenden technischen, betrieblichen, brandschutzrechtlichen oder energetischen Gründen (insbesondere durch haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen einschließlich erforderlicher Wartungs- und Rettungswege) nicht begrünt werden können, kann von einer weitergehenden Dachbegrünung abgesehen werden.

2 Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,8 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4 Einfriedungen

4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen 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.

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. Ziffer D 5).

- 4.2 Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenen Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Ausnahme hiervon bilden Stützmauern für Zufahrten und Hauszugänge. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind zu begrünen. Die maximale Höhe der Stützmauern beträgt 3 m.

5 **Begrünung von Stellplätzen**

Auf privaten Parkplätzen mit fünf oder mehr ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden bzw. unterirdischen Pflanzgruben von 12,0 m³ pro Baum als teilweise überbaubare Baumquartiere zu pflanzen.

6 **Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)**

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach vom 01.07.2021 wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass die Zahl der Stellplätze abweichend von § 4 und der Anlage hierzu nach der Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt wird:

1. Abweichend von Ziffer 1.3 der Anlage (Wohnungen über 45 m² und für Wohnungen bis 45 m²) werden insgesamt 37 Stellplätze für Wohnungen hergestellt; dies entspricht 1 Stellplatz je Wohnung,
2. Abweichend von Ziffer 1.6 der Anlage (Senioren – und Behindertenwohnheime) und Ziffer 7.2 der Anlage (Pflegeheime) werden 9 Stellplätze für das Pflegeheim hergestellt; dies entspricht 1 Stellplatz je 8 Betten; auf eine Mindeststellplatzanzahl wird verzichtet. Für Nutzungen, die dem Senioren - und Pflegeheim untergeordnet/ zugeordnet sind (wie bspw. Frisör, Arzt, Physiotherapie und Café/ Cafeteria), sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.
3. Abweichend von Ziffer 2.1 2 (Büroräume) und Ziffer 2.2 (Büroräume mit erheblichem Besucherverkehr) der Anlage werden für die Büroflächen 7 Stellplätze hergestellt; dies entspricht 1 Stellplatz pro 110 Quadratmeter Nutzfläche; auf eine Mindeststellplatzanzahl wird verzichtet.
4. Es werden in Summe 53 Stellplätze, davon 43 in der Tiefgarage und 10 im Außenraum, geschaffen.

Abweichend von § 2.2 der Stellplatzsatzung wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass die Stellplätze nur teilweise den Wohnungen zugeordnet und vom Käufer/Mieter erworben/gemietet werden.

Abweichend von § 6.3 der Stellplatzsatzung wird nach § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO bestimmt, dass die Anzahl der herzustellenden Bäume pro Stellplätze auf einen Baum für je 6 Stellplätze festgesetzt wird.

Im Übrigen bleibt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach unberührt.

C) **Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

D) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Satzungen der Stadt Neu-Anspach

- Stellplatz und Ablösesatzung, mit Ausnahme der unter Ziffer B) 6 festgesetzten Abweichung,
- Entwässerungssatzung,
- Zisternensatzung

Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung:

2 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).

3 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,

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 Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Kap. 5.1 und 5.2 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- V2 Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig (s. Festsetzung B 4.1).
- V3 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche >20 m² i.d.R. gem. § 37 HeNatG unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“

der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

Für die Belichtung von Innenräumen notwendige Fenster fallen nicht unter diese Festsetzung (s. Festsetzung A 5.4).

- V4 Bei Saat- und Pflanzarbeiten im Plangebiet sollte gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 nur Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden.
- V5 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen (s. Festsetzung 5.3).
- V6 Zum Schutz von Reptilien und Amphibien, die aus Richtung der Usa-Aue bzw. Feuchtwiese einwandern könnten, ist während der Bauarbeiten südlich des Baugebiets ein Amphiben-/Reptilienzaun zu errichten. Hierfür ist entweder PE-Gewebeplane (ca. 200 g/m²) oder PVC-Plane (ca. 600 g/m²) mit einer Höhe von ca. 50 cm hinter dem Bauzaun bzw. zu verwenden. Die Plane ist so straff am Boden anzubringen, dass ein Unterlaufen nicht möglich ist.
- V7 Während der Baumaßnahmen ist die Kompensationsfläche der Maßnahme „Grünland Extensivierung“ auf dem Flurstück 277/2, 278/2 und 279 der Flur 4 dauerhaft von jeglicher Befahrung freizuhalten. Im Rahmen des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der US“ wurde als Kompensationsfläche eine Sumpfdotterblumenwiese entwickelt. Diese ist als „seggen- und bindenreiche Nasswiese“ gemäß § 30 (2) BNatSchG gesetzlich geschützt.

4

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 16-20 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

| | | | |
|---------------------|---------------|------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Quercus robur | - Stieleiche |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Castanea sativa | - Esskastanie | Salix alba | - Silberweide |
| Crateagus laevigata | - Weißdorn | Salix caprea | - Salweide |
| Crateagus monogyna | - Weißdorn | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | - Esche | | |

zulässig sind jeweils auch Sorten

Obstbäume (H., v., 8-10, regionale und seltene Sorten vorziehen):

| | | | |
|--------------------|-----------------|--|-----------------------|
| Cydonia oblonga | - Quitte | Prunus spec. | - Pfirsich, Aprikose, |
| Malus domestica | - Apfel | Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneclaud, | |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Mirabelle, etc. | |
| Mespilus germanica | - Mispel | Pyrus communis | - Birne |
| Prunus avium | - Kulturkirsche | Sorbus domestica | - Speierling |

zulässig sind jeweils auch Sorten

Artenliste 2 (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

| | | | |
|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Berberis vulgaris | - Berberitze | Pyrus pyraeaster | - Wildbirne |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellane | - Hasel | Salix cinerea | - Grauweide |
| Cytisus scoparius | - Besenginster | Salix purpurea | - Purpurweide |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Salix triandra | - Mandelweide |
| Frangula alnus | - Faulbaum | Salix viminalis | - Korbweide |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Sambucus racemosa | - Roter Holunder |

| | | | |
|--------------------|-------------|------------------|-----------------------|
| Prunus spinose | - Schlehe | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn | Viburnum opulis | - Gemeiner Schneeball |
| Rosa canina | - Hundsrose | | |

Artenliste 3 (Naturnahe Ziergehölze, Obsträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

| | | | |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne | Lonicera caerulea | - Blaue Heckenkirsche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Malus div. spec. | - Zierapfel |
| Buddleja div. spec. | - Sommerflieder | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum u. Sorten | Ribes div. spec. | - Johannisbeere |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitten | Rosa div. spec. | - Rosen |
| Cornus mas. | - Kornelkirsche | Rubus div. spec. | - Brombeere, Himbeere |
| Cytisus div. spec. | - Ginster | Salix rosmarinifolia | - Rosmarinweide |
| Deutzia div. spec. | - Deutzie | Sorbus div. spec. | - Eberesche, Mehlbeere |
| Genista div. spec. | - Ginster | Spirea div. spec. | - Spiere |
| Hibiscus syriacus | - Eibisch und Sorten | Syringa div. spec. | - Flieder |
| Ilex aquifolium | - Stechpalme | Vaccinium div. spec. | - Heidel-, Preiselbeere |
| Ilex verticillata | - Gemeine Winterbeere | Weigela div. spec. | - Weigelia |

7 Altablagerungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.