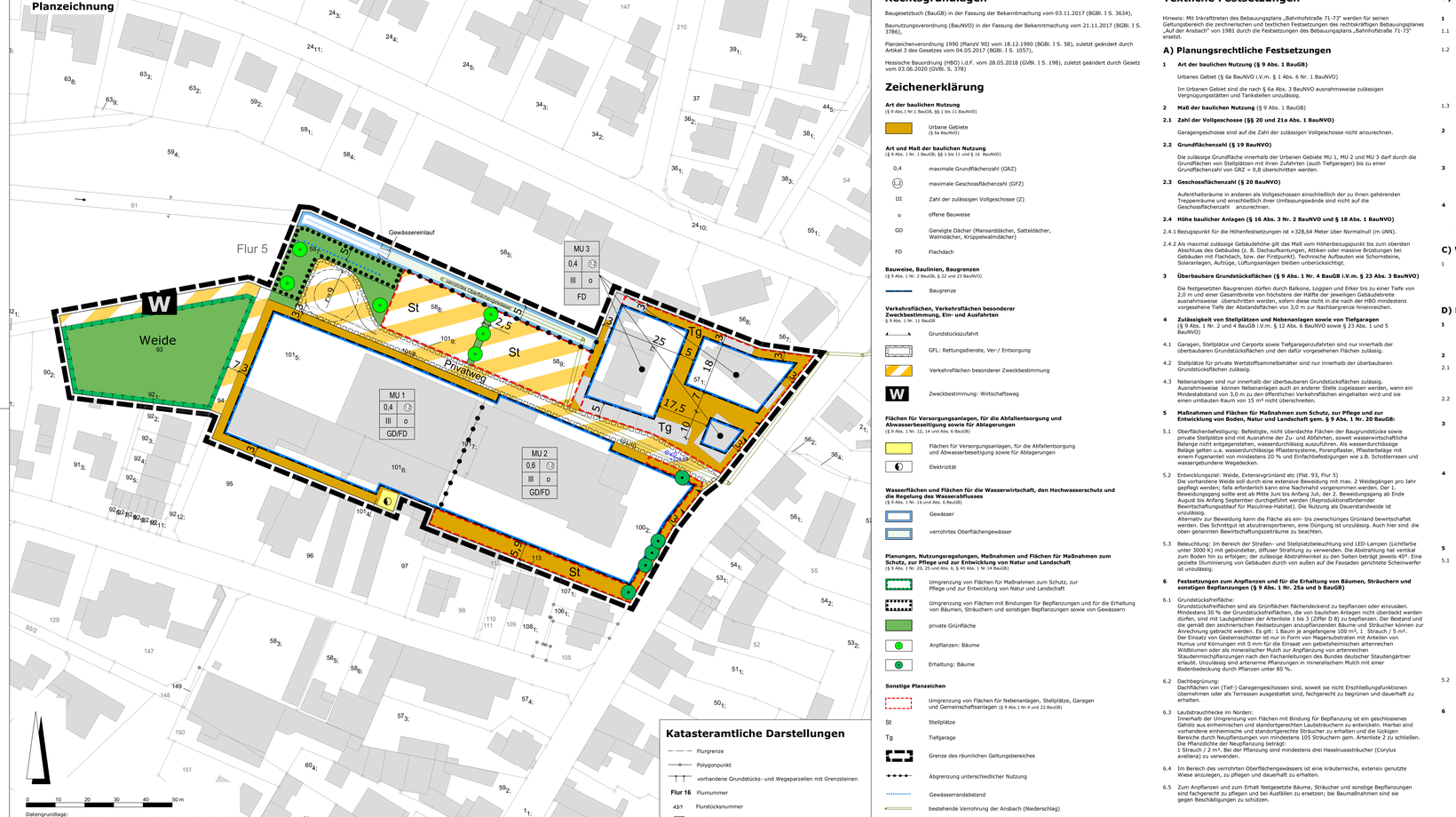
Planzeichnung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
o	offene Bauweise
GD	Geneigte Dächer (Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer)
FD	Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grundstückszufahrt

GFL: Rettungsdienste, Ver-/ Entsorgung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässer

verrohrtes Oberflächengewässer

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

private Grünfläche

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Tg Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gewässerrandabstand

bestehende Verrohrung der Ansbach (Niederschlag)

+328,64 Höhenfestpunkt Kanaldeckel +328,64 m ü NN

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73" werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Ansbach" von 1981 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 71-73" ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (auch Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist +328,64 Meter über Normalnull (m üNN).

2.4.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Gebäudes (z. B. Dachaufkantungen, Attiken oder massive Brüstungen bei Gebäuden mit Flachdach, bzw. der Firstpunkt). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO einzuhaltenden vorgeschriebenen Tiefen der Grundstücksflächen von 3,0 m zur Grundgrenze hineinreichen.

4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten.

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

5.1 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 Pflasterysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Entwicklungsziel: Weide, Extensivgrünland etc (Flat. 93, Flur 5)
Die vorhandene Weide soll durch eine extensive Beweidung mit max. 2 Weidegängen pro Jahr gepflegt werden; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Der 1. Beweidungsgang soll erst ab Mitte Juni bis Anfang Juli, der 2. Beweidungsgang ab Ende August bis Anfang September durchgeführt werden (Reproduktionsförderndes Bewirtschaftungsblatt Grünland-Weide, Extrakt). Die Nutzung als Dauerstandweide ist unzulässig.
Alternativ zur Beweidung kann die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Auch hier sind die oben genannten Bewirtschaftungsfristen zu beachten.

5.3 Beleuchtung: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine gezielte Illuminierung von Gebäuden durch von außen auf die Fassaden gerichtete Scheinwerfer ist unzulässig.

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

6.1 Grundstücksrefläche:
Grundstücksrefläche sind als Grünflächen flächendeckend zu bepflanzen oder einzusäen. Mindestens 30 % der Grundstücksrefläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer D B) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch / 5 m². Der Einsatz von Gesteinsschotter ist nur in Form von Magersubstraten mit Anteilen von Humus und Körnungen mit 0 mm für die Einsaat von gebietseimischen artenreichen Wildblumen oder als mineralischer Mulch zur Anpflanzung von artenreichen Staudenmischpflanzungen nach den Fachanleitungen des Bundes deutscher Staudengärtner erlaubt. Unzulässig sind artenarme Pflanzungen in mineralischem Mulch mit einer Unterren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.2 Dachbegrünung:
Dachflächen von (Tief-) Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Laubstrauchhecke im Norden:
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung ist ein geschlossenes Gehölz aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zu entwickeln. Hierbei sind vorhandene einheimische und standortgerechte Sträucher zu erhalten und die lückigen Bereiche durch Neupflanzungen von mindestens 105 Sträuchern gem. Artenliste 2 zu schließen. Die Pflanzdichte der Neupflanzung beträgt:
1 Strauch / 2 m². Bei der Pflanzung sind mindestens drei Haselnusssträucher (Corylus avellana) zu verwenden.

6.4 Im Bereich des verrohrten Oberflächengewässers ist eine kräuterreiche, extensiv genutzte Wiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von 15° bis maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°.

1.2 **Dacheindeckung:** Zulässig sind bei geneigten Dächern über 15° Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit.
Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 7° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen; für den Anteil von max. 40 % sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.
Fremdwerbung ist unzulässig.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im Grundbuch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste einzutragen.

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

1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 50 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufes an den Vorfluter Ansbach (tfw. verrohrt) ist vorzusehen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach 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 Sicherung von Bodendenkmälern

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 in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4 Altlasten

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 Wiesbaden, Dezernat IV/W1-41.1, Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden 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.

5 Artenschutz

5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Bäume, Bauhindernisse und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.2 Auf Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich sollte verzichtet werden, um eine Durchgängigkeit für alle Tiere zu gewährleisten. Sollte dennoch eine Einfriedung zwingend notwendig sein, hat diese primär mit Hecken zu erfolgen. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, Mauersockel sind ausgeschlossen.

6 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben:

Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

V1 Hausspering: Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkombinationen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

V2 Zwergfledermaus: Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von drei geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Schwegler Fledermaus-Winterquartier 2WI, 1 x Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, 1 x Fledermaus- Universal-Sommerquartier 2FTH) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer unbelauchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

7 Weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

1. Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren. Der Ausgleich ist mit der UNB abzustimmen.

2. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude können von synanthrop orientierten Vogel- und / oder Fledermausarten genutzt werden. Veränderungen der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Gebäudenisse und -Öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere (vgl. Kompensationsmaßnahme) zu veranlassen.

3. Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf einen ausreichend großen Wurzelraum bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist zu achten.

4. Aufgrund der potentiell im Plangebiet vorkommenden, wild lebenden Arten, welche besonders geschützt und/oder gefährdet sind (z.B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke), ist während der Bauausführung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Um ein Töten von Individuen zu vermeiden, ist das Baufeld vor und während der Freimachung auf Vorkommen dieser Arten zu untersuchen und vorgefundene Individuen umzusetzen.

Kompensationsmaßnahmen

5. Die gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung vorgesehenen Ersatzkästen für den Hausspering sind bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit anzubringen und gegenüber der UNB zu dokumentieren. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen- sowie Gebäudequartieren für die Avifauna (hier insb. Blaumeise, Kohlmeise und Haussperlingspaar) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

6. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlen sowie Gebäudequartieren für die Zwergfledermaus sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallender Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der UNB abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Im funktionalen Umfeld sind beispielsweise Fledermauskästen des Typs Flachkasten 2F bzw. 3FN der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelltypen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen.

7. Aufgrund der Nachweise der beiden Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die UNB gerne behilflich.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

8 Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	Eberäpfel	Fraxinus excelsior 'Altena'	Esche
Acer platanoides	Columnare	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde
Fraxinus excelsior	Globosa	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher (Sonnig-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Carpinus betulus	- Hainbuchen	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Corylus avellana	- Hasel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Salix purpurea	- Purpur-Weide	Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus nigra	- Holunder	Viburnum opulus	- Gewöhnl. Schneeball

Artenliste 3 Ziersträucher (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Deutzia hybrida	- Deutzie	Pieris japonica	- Lavendelheide
Hamamelis virniana	- Zaubernuss	Prunus laurocerasus	- Kirschlorbeer
Hydrangea aborescens	- Hortensie	Lonicera pileata	- Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	Viburnum hybrida	- Schneeball

Artenliste 4 Kletterpflanzen (Halbschatten-Schatten): Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Hedera helix	- Efeu	Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Partenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	Lonicera henryi	- Immerg. Geißblatt

Verfahrensübersicht
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	07.02.2017
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	15.08.2019
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	26.08.2019
bis einschließlich	30.08.2019
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	23.12.2020
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	11.01.2021
bis einschließlich	22.01.2021
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	25.02.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im *Usinger Anzeiger*.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neu-Anspach, den ____.____._____

Bürgermeister

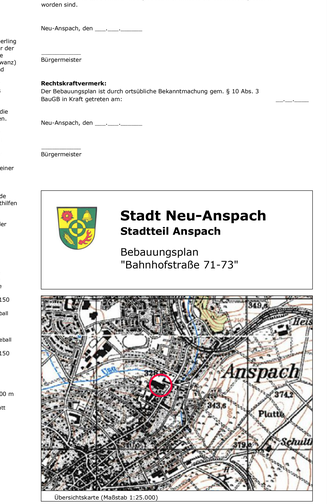
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ____.____._____

Neu-Anspach, den ____.____._____

Bürgermeister

Stadt Neu-Anspach
Stadtteil Anspach

Bebauungsplan
"Bahnhofstraße 71-73"



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung	Stand:	03.04.2019	29.04.2020
		21.05.2019	28.01.2021
		19.11.2019	
	Bearbeitet:	Schade/Linne	
	CAD:	Hammerschmidt	
	Maßstab:	1:500	

Verfasser:
Plan ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Braunfelsstr. Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
Tel. 0641 / 97 73 0364 0 / Fax. 0641 / 97 73 036 8 0 , info@plan-es.com