# Planzeichnung

Datengrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Dez 2017)

## Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegepaarzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 4 — Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

## 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. 46, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

## Zeichenerklärung

**Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet
  Zweckbestimmung: Lebensmittel- und Getränkemarkt max. VK 1.950 m²
- 0,8 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- OKGes — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Normalnull; hier: Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

**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
- EE — Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien; hier: Photovoltaikanlage
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformationsstation / Schaltung PV-Anlage)

**Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche; hier: Verkehrsbegleitgrün

**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 Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Sumpfdotterblumenwiese
- Anpflanzen: Laubbäume

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

- Überschwemmungsgebiet

**Sonstige Planzeichen**

- Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (5m zur Leitungsachse)
- +316.80 — Geplante Sollhöhen Strasse in m über NN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- WSC — Aufstellfläche Wertstoffcontainer
- Sichtfelder
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstand zur Landesstraße 10m / 20m
- Pylon (h<sub>max</sub>=326m ü. NN)

## Textliche Festsetzungen

Hinweis: Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us werden für diesen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 26/1 „Unterer Us" (1987) und Mittelstandsstraße-West" (1993) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us ersetzt.

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**

1.1.1 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

1.1.2 Tankstellen sowie Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.1.3 Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind zulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 12 BauNVO)**

1.2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.995 m² zulässig.

1.2.2 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. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

**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 (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü.NN).

2.1.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

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

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

4.1 Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien" dienen der Unterbringung baulicher Anlagen (hier: Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in Form einer Überdachung von Stellplätzen) und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom.

**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 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 auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 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.

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 Einfachtestellgrünfugen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenen Gehäuse sowie LED-Lampen zu verwenden.

**6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 14 und 16 BauGB)**

6.1 Entwicklungsziel: Sumpfdotterblumenwiese

Maßnahmen: Das bestehende Grünland ist durch Einsaat einer geeigneten Mischung aus regionalem Saatgut für Feuchtwiesen aufzuwerten und sachgerecht zu entwickeln (Krötpfschnitt, evtl. Walzwerung, ggf. Nachsaat im 2. Jahr). Die Einsaat erfolgt nach Aufreißen der Oberfläche (z. B. mit der Egge) als Nachsaat mit halber Ansaatstärke ohne Schnellbegrünen. Die Saatmischung soll nicht mehr als 50 % Gräsersaatgut aufweisen und folgende Kennarten des Frisch- und Feuchtgrünlandes beinhalten (Auswahl, aus der mind. 90 % der genannten Arten zu verwenden sind, die in der Mischung wiederum mind. 70 % ausmachen sollen): *Achillea ptarmica, Angelica sylvestris, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Bistorta officinalis, Briza media, Cardamine pratensis, Carum carvi, Centaurea jacea, Cirsium oleraceum, Crepis biennis, Cynosurus cristatus, Festuca pratensis, Festuca rubra, Galium wirtgenii, Hypericum maculatum, Leucanthemum ircutianum, Lotus pedunculatus, Lychnis flos-cuculi, Plantago lanceolata, Poa angustifolia, Poa palustris, Prunella vulgaris, Rumex acris, Sanguisorba officinalis, Silaum silaus, Succisa pratensis und Trisetum flavescens.*

Die Nutzung erfolgt zweischürig, die 1. Mahd unter Beachtung von evtl. Bodenbruten nach Abblühen im Juni, die 2. Mahd im August/September. Für dauerhaft feuchte und quellige Bereiche gilt, sie sind einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer zu mähen. Das gesamte Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren. Düngung ist unzulässig. Das eiminäige Abschleppen der Fläche im Frühjahr ist erlaubt. Sämtliche Drainageausläufe der Fläche sind dauerhaft zu verschließen.

**7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht: Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

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

8.1 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 im 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.

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche bestehenden Grünflächen und Gehölze, welche nicht von der Erschließung des Gebiets betroffen sind, sind vollständig zu erhalten.

**9 Zuordnungsfestsetzung**

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. Dem entsprechend 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 26 % und den privaten Baulflächen zu 74 % (davon 41 % dem Sondergebiet und 33 % dem Gewerbegebiet) zugeordnet.

### 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 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 von mindestens 80 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden, anzupflanzen. Ausnahmsweise kann aus Gründen der Belichtung von der Dachbegrünung abgesehen werden.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, wenn Sie die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Nicht berührt von der Festsetzung zur Dachbegrünung ist die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien, hier: Photovoltaikanlage festgesetzte Fläche.

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

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 Werbeafahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

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

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

**4 Einfriedungen (§ 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.
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 aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind zu begrünen.
Hierfür sind selbstklimmende Pflanzen an der Stützmauer und/oder mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzen von 4 m zu pflanzen.

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

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit fünf oder mehr ebenerdigen Stellplätzen ist für je fünf 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.

### 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 und zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

### D) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

**1 Stellplatzsatzung**
Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

**2 Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Neu-Anspach durch Satzung einen Benutzungszwang für die zentrale Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet „In der Us" erlassen hat.

**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 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 oder regelmäßig genutzter Tiermessquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
c) Rodungen und Fällungen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

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 Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Witterlage durchgeführt werden. Vor Fällen der Obstbäume sind diese durch eine fachkundige Person im gefährdeten einsehbaren Bereich (Stamm und Leitäste) auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubenzeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.
V2 Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
V3 Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind innerhalb des Plangebiets nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.
V4 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere wird auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der zu erhaltenden Bäume hingewiesen.
Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB und es entsteht das Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen.

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 Zum Erhalt und zur Aufwertung des allgemeinen Gebietscharakters ist eine Extensivierung der Feuchtwiese innerhalb des Geltungsbereichs (geplante Kompensationsfläche) vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine Sumpfdotterblumenwiese. Details sind dem beigefügten Maßnahmen- und Pflegekonzept zu entnehmen. Das weitere Verfahren ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.
M2 Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umgriff des Plangebiets insgesamt 12 Holzbeton-Nistkästen, davon 6 für Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlupföffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
M3 Entwicklung eines Extensivackers zur Förderung der Feldlerche, auf Flst. 42 in Flur 21 der Gemarkung Anspach (15.006 m²):
Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt in Form von 12 m breiten Streifen, in wechselnden Fruchtfolgen zwischen Sommergetreide, Wintergetreide und Grünbrache. Bei den Getreidesorten sind bevorzugt alte Getreidesorten wie z. B. Emmer, Einkorn und Dinkel zu verwenden. Die Aussaat ist in Reihenabständen von 2 bis 30 cm durchzuführen. Eine entsprechende Untersaat ist dabei vorzusehen. Hierzu eignen sich neben Klee auch eine Reihe einheimischer Ackerwildkräuter. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger jeweiler Art ist zu unterlassen. Nach der Ernte ist der Stoppelacker bis zum darauffolgenden Frühjahr unbearbeitet liegen zu lassen. Die Grünbrache ist mittels entsprechender Mischungen aus diversen Kleesorten und Luzerne zu realisieren. Flankierend hierzu sind Streifen mit geeigneten Blühmischungen vorzusehen. Im Einzelnen sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**5** Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Insbesondere wird auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der Übergehölze hingewiesen.

**6 Artenauswahl**

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

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

zulässig sind jeweils auch Sorten

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cydonia oblonga | - Quitte | Pyrus communis | - Birne |
| Juglans regia | - Walnuss | Sorbus domestica | - Speierling |
| Malus domestica | - Apfel | Prunus avium | - Kulturkirsche |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Mespilus germanica | - Mispel |
| Prunus spec. | - Pflaum, Aprikose, Mandel, Pfiaume, Zwetschge, Reneclaude, Mirabelle, etc. | | |

zulässig sind jeweils auch Sorten

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Berberis vulgaris | - Berberitze | Pyrus pyraster | - Wildbirne |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellane | - Hasel | Salix cinnera | - 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 rasemosa | - Roter Holunder |
| Prunus spinose | - Schlehe | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn | Viburnum opulis | - Gemeiner Schneeball |
| Rosa canina | - Hundsrose | | |

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

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

**7 Altablagerungen**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## Verfahrensübersicht

| | |
|---|---|
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am | 07.02.2018 |
| Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 09.08.2018 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 09.08.2018 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom | 27.08.2018 |
| bis einschließlich | 28.09.2018 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am | 11.07.2020 |
| Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom | 20.07.2020 |
| bis einschließlich | 28.08.2020 |
| 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 | 03.12.2020 |

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:

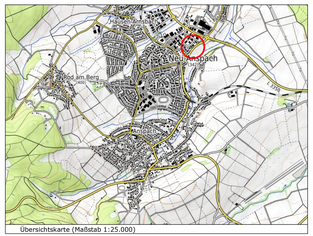
___.___.___

Neu-Anspach, den ___.___.___

Bürgermeister

# Stadt Neu-Anspach
## Stadtteil Westerfeld

Bebauungsplan
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us"




Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

| | | |
|---|---|---|
| Satzung | Stand: | 17.08.2018<br>09.06.2020<br>09.11.2020 |
| | Bearbeitet: | Schade |
| | CAD: | Schl. / Vix |
| | Maßstab: | 1 : 1000 |


Verfasser:
Plan ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbaubauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauerei/Info: Lerchenstraße Weg 37 · 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / - Fax: 0641 / 87 73 634-9 / - info@plan-es.com