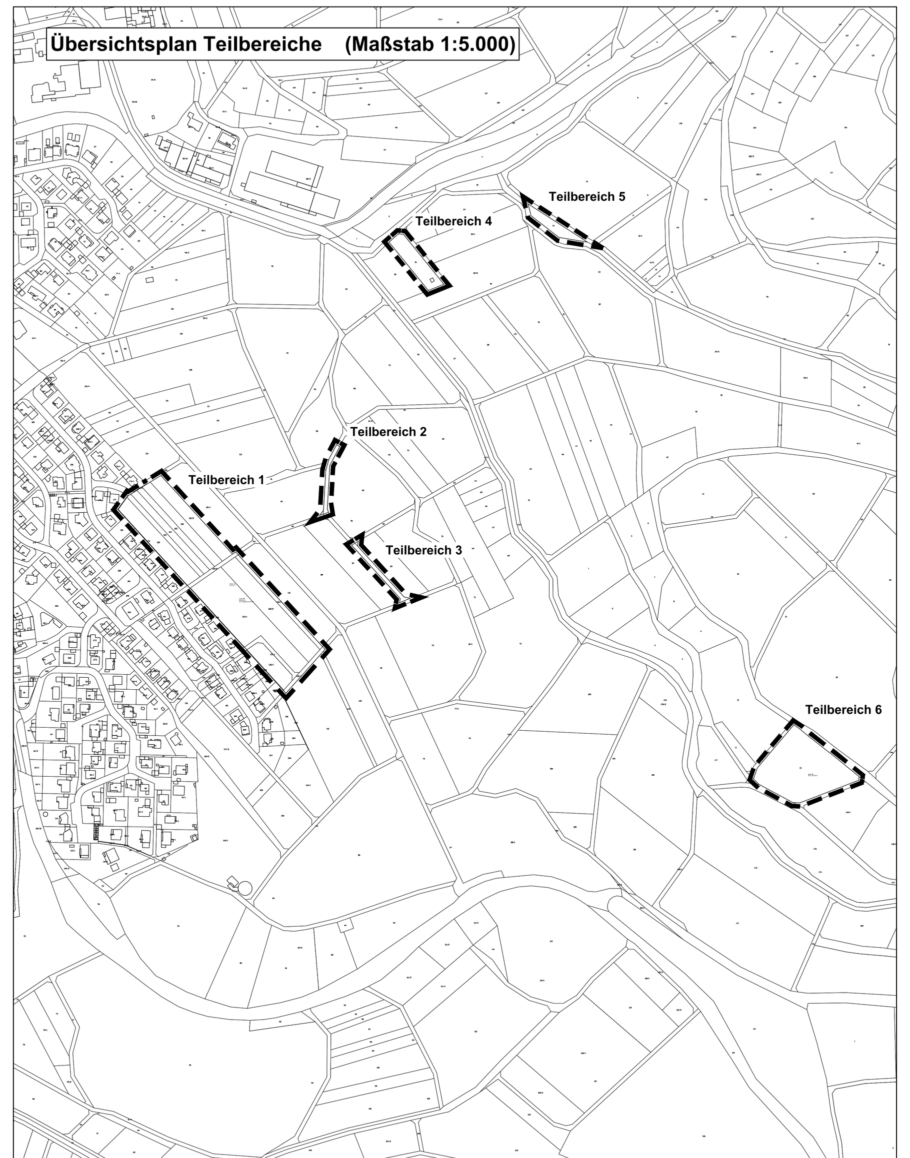
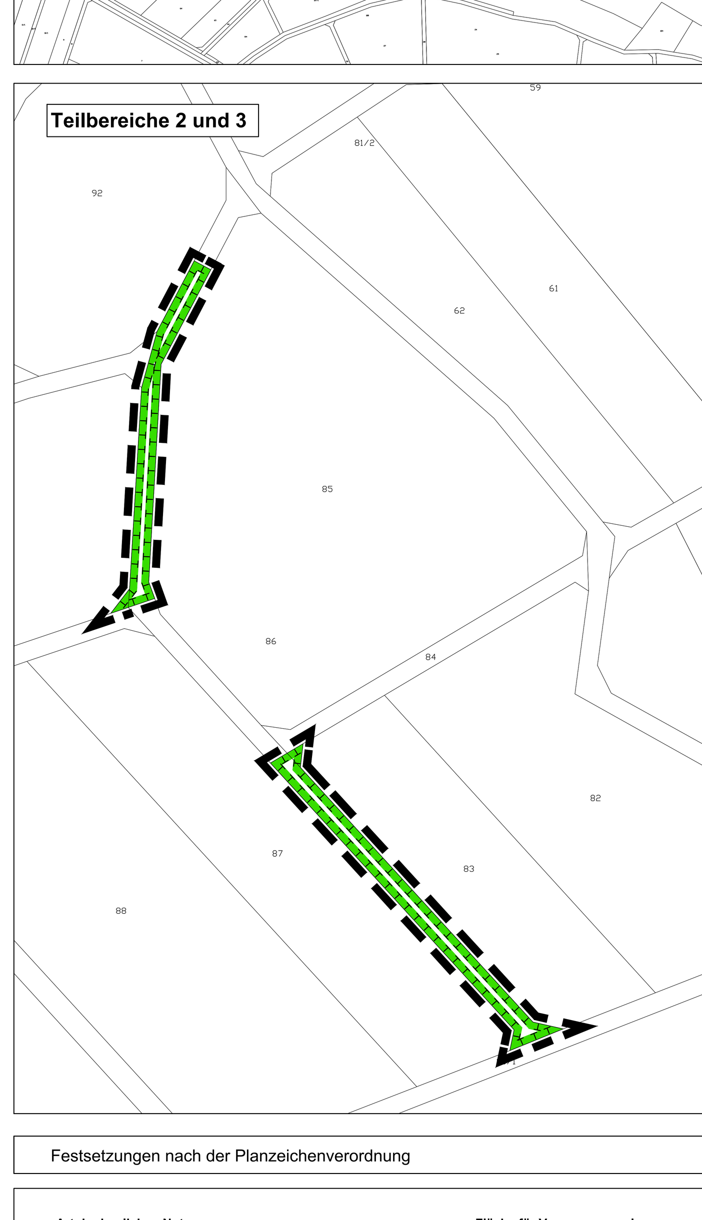
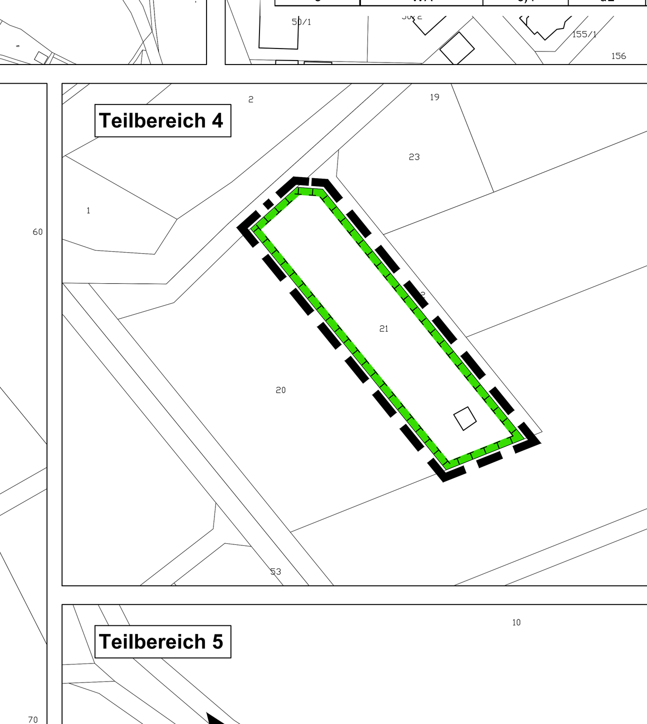
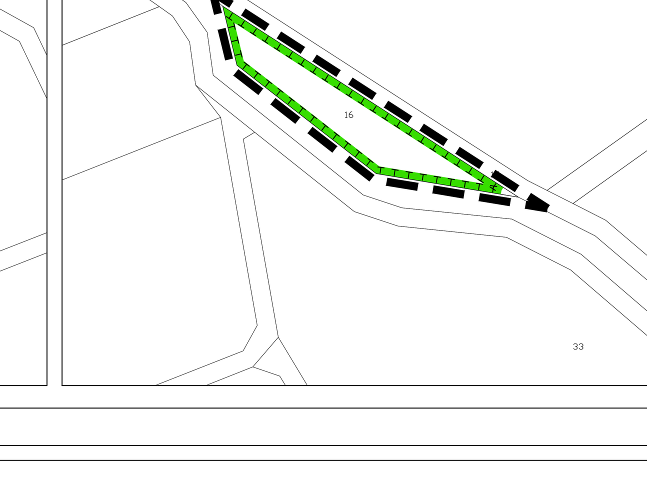
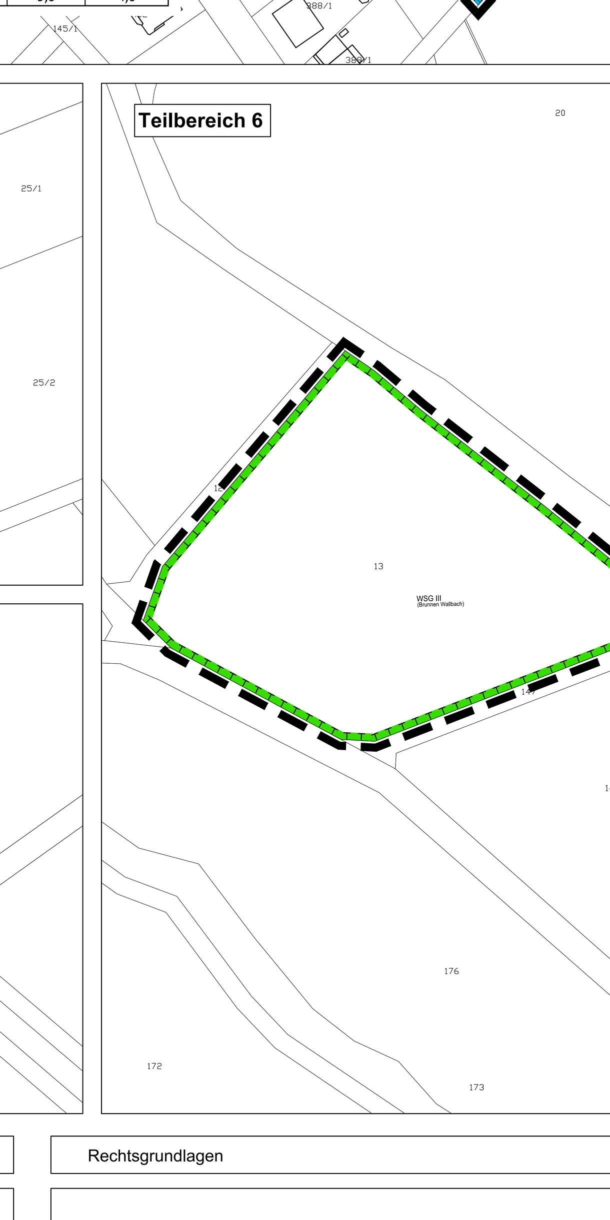


Baufeld BF	Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	GHmax (m)	AHmax (m)
1	WA	0,4	a1	12,0	7,0
2	WA	0,4	H	12,0	7,0
3	WA	0,4	a2	12,0	7,0
4	WA	0,4	a2	9,0	4,0
5	WA	0,4	a2	9,0	4,0
6	WA	0,4	a2	9,0	4,0









Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- GHmax – Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
- AHmax – Maximal zulässige Aussenwandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage

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

- Straßenverkehrsflächen

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- DEA – Druckerhöhungsanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche Hausgarten
- Öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün

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

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

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

- Randeingrünung

Erhaltung von Bäumen

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  - St – Stellplätze
  - TG – Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 213,67 – Geplante Straßenhöhe in m. ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Zahl als Beispiel)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- WSG III – Trinkwasserschutzgebiet (Zone III)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (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. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld (BF) wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Baufeldes 1 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

2.3.1 Höhenbezugspunkt

<u>Baufelder 1, 2, und 3</u>

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 ist die natürliche Geländeoberfläche (gewachsener Boden) in der Mitte der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes.

<u>Baufelder 4, 5 und 6</u>

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 4, 5 und 6 ist die interpolierte Höhe zwischen den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenangaben. Der Höhenbezugspunkt ist in der Mitte der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes und senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

2.3.2 Maximal zulässige Außenwandhöhe AHmax

Die maximal zulässige Außenwandhöhe ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Innerhalb der Baufelder 1, 2, 3: AHmax = 7,0 m

Innerhalb der Baufelder 4, 5, 6: AHmax = 4,0 m

<u>Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung gilt:</u>

Als zulässige Außenwandhöhe (AHmax) bei Gebäuden ohne Staffelgeschossen gilt die max. Gebäudehöhe.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem letzten Vollgeschoss).

<u>Für sonstige geneigte Dächer gilt:</u>

Als zulässige Außenwandhöhe (AHmax) gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt).

2.3.3 Maximale Gebäudehöhe GHmax

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Innerhalb der Baufelder 1, 2, 3: GHmax = 12,0 m

Innerhalb der Baufelder 4, 5, 6: GHmax = 9,0 m

<u>Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung gilt:</u>

Als oberer Bezugspunkt wird bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Daches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss).

<u>Für sonstige geneigte Dächer gilt:</u>

Als oberer Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern der First festgesetzt.

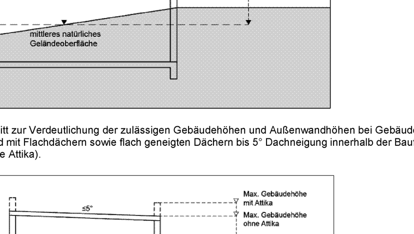


Abb. 1: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen und Außenwandhöhen bei Gebäuden ohne Staffelgeschosse und mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 (mit und ohne Attika).

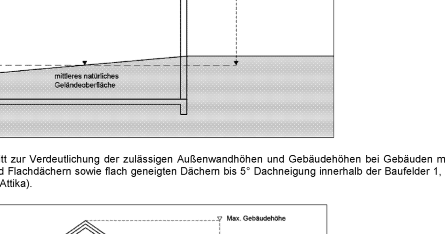


Abb.2: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Außenwandhöhen und Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Staffelgeschosse und Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 (mit und ohne Attika).

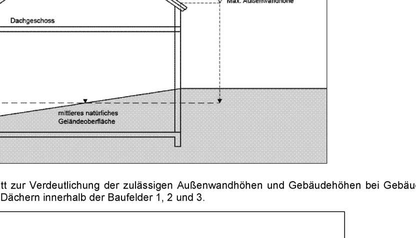


Abb.3: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Außenwandhöhen und Gebäudehöhen bei Gebäuden mit sonstigen geneigten Dächern innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3.

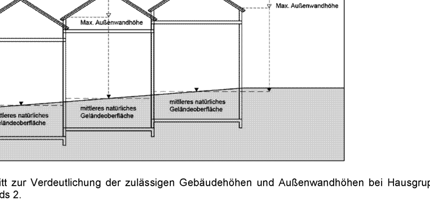


Abb.4: Schemaschnitt zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen und Außenwandhöhen bei Hausgruppen innerhalb des Baufelds 2.

2.3.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m übersteigen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° dürfen diese technischen Aufbauten maximal 30 % der Dachfläche überdecken. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen diese technischen Aufbauten maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Diese dürfen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Bei sonstigen geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die festgesetzte GHmax nicht überschreiten.

Es wird auf die Festsetzung II. 3. "Anlagen zur Solarenergiegewinnung" verwiesen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die abweichenden Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind wie folgt festgesetzt:

Abweichende Bauweise 1 (a1):

Innerhalb des Baufelds (BF1) sind ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen von nicht mehr als 30 m zulässig.

Abweichende Bauweise 2 (a2):

Innerhalb der Baufelder 3, 4, 5, und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Abweichend hiervon sind die Gebäudelängen wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäuser: Je Wohngebäude nicht mehr als 15 m zulässig,
- Doppelhäuser: Je Wohngebäude nicht mehr als 10 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

5. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile (bspw. Balkone, Vordächer und Fluchttreppen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baufelds 1 (BF1) sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des Baufelds 2 (BF2) ist bei Hausgruppen je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Innerhalb der Baufelder 3, 4, 5 und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Baufelder 3, 4, 5 und 6 (BF3, BF4, BF5 und BF6) ist bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Hauptgebäude sind parallel zu den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Richtungspfeilen herzustellen. Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Längsachse mit der Firstrichtung identisch; bei Gebäuden mit anderen Dächern ergibt sich die Längsachse aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Abweichungen von 5° sind zulässig. Abweichungen zwischen 5° und 10° sind ausschließlich zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie zulässig.

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach muss die Firsthöhe der Querbauten gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1,0 m tiefer liegen.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

8.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind in den mit „TG" gekennzeichneten Bereich zulässig.

8.2 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die der Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dienenden Geothermie-Sonden zulässig.

9. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

Es wird auf die Festsetzung II. 3. "Anlagen zur Solarenergiegewinnung" verwiesen.

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

Für die öffentliche Wasserversorgung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen eine Druckerhöhungsanlage zulässig.

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün"

Die Flächen sind als Rasenfläche mit Sträuchern oder Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Wiesenfläche ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Eine Düngung jeglicher Art und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

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

12.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten.

12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

<u>Vermeidungsmaßnahme – Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume</u>

Die Fällung von Höhlenbäumen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

Im Vorfeld der Fällungen ist durch eine fachlich qualifizierte Person der jeweilige Baum auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Werden bei dieser Überprüfung keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen.

<u>Vermeidungsmaßnahme – Erhalt bestehender Nistgeräte</u>

Die innerhalb des Teilbereichs 1 vorhandenen Nistkästen sind dauerhaft zu sichern. Können die aktuellen Standorte nicht erhalten werden, sind die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff an störungsarme Standorte umzuhängen. Die Kästen sind bei Beschädigung zu ersetzen.

<u>Vermeidungsmaßnahme – Beschränkung der Rodungszeit:</u>

Im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen stockende Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden.

Diese Vermeidungsmaßnahme gilt auch für den Rückschnitt von in den Geltungsbereich hineinragende Äste.

<u>Vermeidungsmaßnahme – Regelungen zur Baufeldfreimachung:</u>

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zulässig.

Diese Vermeidungsmaßnahme gilt auch für durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, die maschinell gestützte Bodenerkundung sowie die Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Kann aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, sind die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft begonnen hat, was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt, sind die Arbeiten unmittelbar nach der Brut und des Ausfliegens der Jungvögel durchzuführen.

12.1.2 Flächen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

<u>CEF-Maßnahmen – Anlage eines Blühstreifens für die Wachtel in Teilbereichen 2 und 3</u>

Im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen für die Wachtel in den Teilbereichen 2 und 3 (Gemarkung Brensbach, Flur 11, Flurstück 86, teilweise) Blühstreifen herzustellen.

Es ist eine Saatmischung mit feinkrümeliger Kubatur auszuwählen, die eine blütenreiche, ganzjährige Deckung (bis 2,0 m) und Äsung (hohe Artenvielfalt) sichert. Die Saatgutmischung muss besonders für die Wachtel (Bodenbrüter) geeignet sein.

Die Flächenbearbeitung hat bis spätestens Ende Februar zu erfolgen. Die Aussaat hat zwischen April und Ende Mai zu erfolgen. Das Saatgut wird nur auf den Boden abgelegt. Die Fläche ist anschließend zu walzen.

Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Sollte es zu einem sehr hohen Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Ackerkratzdistel, Hirse und Ampfer kommen, ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase statthaft.

12.1.3 Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen

<u>Artenschutzrechtliche Maßnahme – Verschluss von Bohrlöchern:</u>

Alle Löcher die bei (Probe-)Bohrungen entstehen sind durch geeignete Substrate zu verschließen.

<u>Artenschutzrechtliche Maßnahme – Ökologische Baubegleitung:</u>

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

<u>Artenschutzrechtliche Maßnahme – Monitoring:</u>

Für die Maßnahmen „CEF-Maßnahmen – Anlage eines Blühstreifens für die Wachtel" ist eine Funktionskontrolle durchzuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) muss einen jährlichen Monitoring-Bericht erhalten.

12.2 Kompensationsfläche in Teilbereichen 4 - 6

Entsprechend des in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan errechneten Biotopwertdefizits wird ein Teilausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in Teilbereichen umgesetzt.

Die insgesamt ca. 1,1 ha großen Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Brensbach (Flur 11 Flurstück 21 und Flurstück 16) und in der Gemarkung Wallbach (Flur 2 Flurstück 13).

12.2.1 Kompensationsfläche im Teilbereich 4 (Gemarkung Brensbach, Flur 11 Flurstück 21)

Innerhalb des Teilbereiches 4 ist die Fläche von einer Ackernutzung zu einer naturnahen Grünlandanlage mit mäßiger Nutzungsintensität umzuwidmen.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Vorhandene Schilf- und Bachröhrichte und Einzelbaum sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Einsaat von gebietseigenem Saatgut (Ansaaten mit gebietseigenen Gräsern und Kräuter) aus dem Herkunftsgebiet: „VKG 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben".
- In den ersten 5 Jahren ist die Fläche durch mehrmalige Mahd oder Schröpfschnitt zu pflegen bis zur Etablierung der Grünlandkräuter zur Verhinderung unerwünschter Ackerkräuter.
- Nach 5 Jahren ist die Fläche durch maximal 2-3-malige Mahd zu pflegen.
- Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen; eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Grundsätzlich ist der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln nicht zulässig (generell keinen Mineraldünger).

12.2.2 Kompensationsfläche im Teilbereich 5 (Gemarkung Brensbach, Flur 11 Flurstück 16)

Innerhalb des Teilbereiches 5 ist die Fläche von einer intensiv genutzten Wirtschaftswiese zu einer artenarmen Ruderalvegetation umzuwidmen.

Die Fläche ist durch eine maximal 2- bis 3- jährige Mahd ggf. auch jährlich Mahd zu pflegen.

12.2.3 Kompensationsfläche im Teilbereich 6 (Gemarkung Wallbach, Flur 2 Flurstück 13)

Innerhalb des Teilbereiches 6 ist aus einer überwiegend intensiv genutzten Weide mit in den Steillagen extensiven Weidenbereichen eine extensiv genutzte Weide mit deutlichem Vorkommen von Magerkeitszeigern zu entwickeln.

- Vorhandene einzelne Laubbäume und Baumhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.
- Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd oder alternativ durch Beweidung zu pflegen.

Es wird empfohlen,

- die bisherigen Nutzung beizubehalten,
- Disteln zu entfernen,
- mindestens eine jährliche Pflegemahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen, dabei sind vor allem die Randbereiche der Weide zu mähen,
- das bestehende Gehölz am nordwestlichen Rand der Weide zu erhalten. Ggf. ist ein Rückschnitt erforderlich.

12.3 Ökokontomaßnahme

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt die Inanspruchnahme der anerkannten vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (Ökokonto) auf dem Grundstück der Gemeinde Büdingen, Gemarkung Vonhausen, Flur 12, Nr. 92.

12.4 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

12.5 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (s. Hinweis V. 4.), auch private Kfz-Stellplätze und Zufahrten, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser Flächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die befestigten Flächen außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (s. Hinweis V. 4.), wie private Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind, soweit wasserwirtschaftliche und brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige und begrünte Flächen (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

12.6 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke durch Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Sofern Versickerungsanlagen zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 in Verbindung mit DWA-A/M 102 zu prüfen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über die Regen- bzw. Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die Abflussmenge darf den natürlichen Abfluss, der zunächst mit ca. 20 l/s*ha angesetzt wird, nicht überschreiten. Niederschlagswasser aus Außengebieten sollte nicht über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Es wird auf die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser unter III. hingewiesen.

In dem Trinkwasserschutzgebiet (s. Hinweis V. 4.) ist das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten.

13 Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Empfehlungen V. 12.) auszuwählen.

13.2 Straßenraumbegrünung

Innerhalb der von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist eine Baumreihe entlang der östlichen Straßenseite zu pflanzen. Die einzelnen Bäume der Baumreihe sollen dabei einen Pflanzabstand von 20 m nicht unterschreiten.

Bäume 3. Ordnung sind nicht zulässig. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste (s. Empfehlungen V. 12.) auszuwählen.

13.3 Randeingrünung

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 50 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
- Es sind Sträucher / Heister entsprechend der Artenempfehlungen (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzengruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

Die Bepflanzung mit Bäumen 1. Ordnung sind nicht zulässig.

Es sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Artenempfehlungen anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Die Abstände gemäß § 40 (1) Nr. 2 i. V. m. § 38 NachbG HE zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

13.4 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Artenempfehlungen (s. Empfehlungen V. 12.) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung unzulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat, ein standortgerechter Baum anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenempfehlungen (s. Empfehlungen V. 12.) auszuwählen.

13.5 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20° des obersten Geschosses eines Gebäudes sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen (s. Empfehlungen V. 12.) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizungs-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

In den Bereichen von nutzbaren Dachgärten, Dachterrassen sowie technischen Aufbauten, ausgenommen Anlagen zur Solarenergiegewinnung, ist keine extensive Dachbegrünung herzustellen.

13.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z. B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

13.7 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer in Form von Pult-, Walm- und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

1.2 Staffelgeschoss

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen ist die durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße (parallel zur bestehenden Straße „An der Galgeneiche") orientierte Längsseite des Staffelgeschosses, gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Die seitlichen Außenwände (Ortgang) der Staffelgeschosse können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

2. Farbgebung der Fassaden

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer 50 zulässig.

3. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Aufgeständerte Anlagen zur Solargewinnung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückzusetzen sind.

4. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,2 m.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Heckenpflanzungen sind auch in Kombination mit integrierten Zäunen zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

5. Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

III. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 24.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Abflussdrosselung sind auf Baugrundstücken Zisternen mit Retentionsfunktion zu errichten und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darin zu sammeln. Dieses Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z. B. für Bewässerung der Freiflächen-, Fassaden-, Gebäude- und Dachbegrünung, WC-Spülung, etc.) genutzt werden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen soll:

- mindestens 25 l/m² unbegrünte Dachfläche
- mindestens 10 l/m² extensiv begrünte Dachfläche

betragen.

Hinweise: Der Überlauf der Zisternen ist, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern und/oder in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Abwasserwasserkanal einzuleiten.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Baugelände in der Erdbebenzone 0. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Untergrundklasse R zugeordnet.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz

<u>Maßnahmen E01 - Sicherung von Austauschfunktionen</u>

Bei Zäunen wird empfohlen, ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Es wird auf die Festsetzung II. 4. „Einfriedungen" verwiesen.

<u>Maßnahmen E02 - Quartierschaffung für Fledermäuse</u>

Es wird empfohlen an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen, wie z.B. durch entsprechende Holzverschalungen oder durch Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

<u>Maßnahmen E03 - Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut</u>

Es werden Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Es sollten bei allen Baumgehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle verwendet werden, auch bei Zaunpfählen und notwendigen Einzäunungen. Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden.

2. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Kreisausschuss des Odenwaldkreises - Untere Denkmalschutzbehörde, Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach, zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

3. Bodenschutz

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, Odenwaldkreis - Der Kreisausschuss - Untere Bodenschutzbehörde, Michelstädter Straße 12, 64711, Erbach, 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.

Für die Errichtung von Geothermie-Sonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises einzuholen.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Der Teilbereich 1 liegt teilweise in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlage Brunnen I (WSG-ID: 437-017) und der geplanten Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für Brunnen II „im Bruch" (WSG-ID: 437-018) der Gemeinde Brensbach.

Der Teilbereich 6 liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Wallbach (WSG-ID: 437-015) der Gemeinde Brensbach.

Die entsprechende Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Somit ist besondere Sorgfalt aller Bauvorhaben zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Dies schränkt z. B. die Nutzung von Geothermieanlagen ein. Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises geklärt werden

5. Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasser

Aufgrund der wechselnden Bodenbeschaffenheit sind an jedem Standort geplanter Versickerungseinrichtungen separate Baugrunderkundungen / Durchlässigkeitsbestimmungen vorzunehmen. Erst mit Kenntnis der dort vorherrschenden Gegebenheiten kann eine Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgen. Alle Angaben müssen im Zuge der Bauausführung durch den Bodengutachter überprüft, bestätigt und gegebenenfalls ergänzt werden.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises einzuholen.

6. Löschwasser

Wird die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. offene Gewässer) erbracht, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unter-schritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darm-stadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

9. Nachbarschaftsgesetz

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.

10. Wiederverwendung des Oberbodens

Falls es im Zuge der Baumaßnahmen zum Abtrag von Oberboden kommt, wird empfohlen den Oberboden fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

11. Bergbau

Durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert wird, in der Ende des 19. Jh. geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, dass bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen sind.

12. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

12.1 Bäume I. Ordnung

Art	deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

12.2 Bäume II. Ordnung

Art	deutscher Name
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe

12.3 Bäume III. Ordnung

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

12.4 Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

12.5 Hecken

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii	Rote Hecken-Berberitze
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

12.6 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Art	deutscher Name
Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgaris	Gemeiner Oregano
Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

Verfahren

Verfahrensschritt		Datum
Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB durch die Gemeindevertretung	am	28.11.2019
Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	15.12.2022
Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	23.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am	02.01.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.01.2023 02.02.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	04.05.2023
Beschlüsse zur Durchführung eines ergänzenden Verfahren auf der Grundlage § 214 Abs. 4 BauGB, des 2. Entwurfes des Bebauungsplans, der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	11.09.2024
Bekanntmachung der Durchführung des ergänzenden Verfahrens auf der Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB und der erneuten eingeschränkten öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	20.09.2024
Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am	23.09.2024
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	23.09.2024 23.10.2024
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	19.12.2024

<u>Ausfertigung</u>

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand
Brensbach, den 09. Jan. 2025

Rainer Müller, Bürgermeister

Gemeinde Brensbach Hessen

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Der Gemeindevorstand
Brensbach, den 09. Jan. 2025

Rainer Müller, Bürgermeister

Gemeinde Brensbach Hessen

Gemeinde Brensbach

Bebauungsplan "Am Kirschberg" (Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB)

0 10 20 40 60 100 m

November 2024 M 1:1000

(13211_1-07-endfassung_Unterschrift)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de