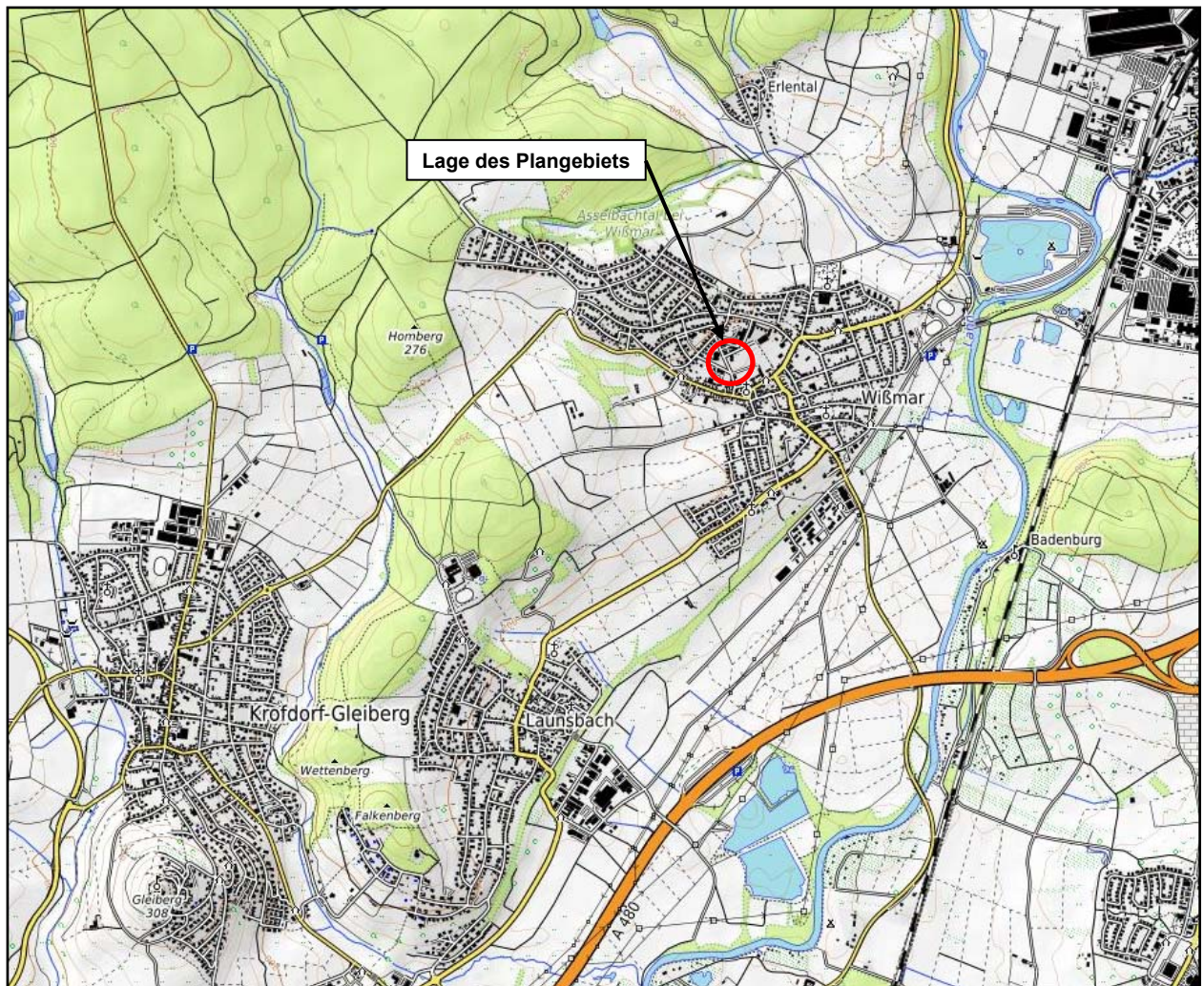


Textliche Festsetzungen

Planstand: 12.03.2025 – Entwurf

Übersichtskarte



Flächen für den Gemeinbedarf	GRZ	GFZ	Z	Dach- neigung	FHmax/ OK Geb.max*
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte/Familienzentrum	0,4	0,8	II	0° - 45°	12,00 m

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

* Bezugspunkt für die Höhenermittlung siehe Textliche Festsetzungen A1.1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 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. I Nr. 176);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter der Wiese/In der Wiese“ von 1992 ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Die max. zulässige Firsthöhe (FH max.) bzw. Gebäudehöhe (OK Geb. max.) beträgt 12,0 m über dem unteren Bezugspunkt.

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

1.1.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist der Schnittpunkt des tiefsten Punktes des natürlichen Geländeverlaufs mit dem jeweiligen Gebäude.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Carports/Garagen mit ihren Zufahrten (GRZ II) bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ überschritten werden.

1.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

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

2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze zusätzlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.2 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.

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

3.1 CEF-Maßnahme C 01 Installation von Fledermauskästen

Zur Kompensation potenzieller Quartierstandorte im Plangebiet sind an geeigneten Standorten im näheren Umfeld des Plangebietes vorab 4 künstliche Fledermausquartiere zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Wahl der künstlichen Fledermausquartiere ist darauf zu achten, dass diese als Winterquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Bei der Installation ist in allen Fällen auf ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nachzuweisen.

3.2 Kompensationsmaßnahme K 01 Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen

Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem ursprünglichen Gehölzbewuchs und den baulichen Anlagen sind an geeigneten Standorten Nistkästen für Höhlenbrüter und künstliche Fledermausquartiere zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind 6 Nistkästen für Nischenbrüter, 6 Starenkästen und 2 Fledermausquartiere zu installieren. 4 weitere Fledermauskästen, die eine Nutzung als Winterquartier ermöglichen, sind bereits vor Baubeginn zu installieren (s. C 01). Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

3.3 Kompensationsmaßnahme K 02 Gehölzpflanzung für Finkenvögel (Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz) mit natürlichen Säumen):

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Strauch-/Baumhecke für Finkenvögel mit natürlichen Säumen zu entwickeln:

Für den Verlust der Gehölzstruktur mit Brutstätten von Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz ist eine Gehölzpflanzung mit natürlichen Säumen im Plangebiet vorzunehmen. Die Pflanzungen sollten eine Mindestbreite von 5 m aufweisen und einschließlich der Saumvegetation ca. 500 m² umfassen. Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft aufzubauen. Da es sich um die Eingrünung einer Kindertagesstätte handelt, sind giftige Pflanzen zu vermeiden.

Die randlichen Säume der Hecke sind als Nahrungsressource als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Große Klette (*Arctium lappa*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

Nebenanlagen sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zulässig.

3.4 Kompensationsmaßnahme K 03 Biotopschutzrechtliches Ausgleichskonzept:

Zur Kompensation des Eingriffs in den 1992 festgesetzten Streuobstbestand werden zwei Streuobstwiesen auf Flurstück 105, Flur 20, Gemarkung Wißmar (Kompensationsfläche K1, vgl. Planzeichnung 2) sowie auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 15/1, Flur 1, Gemarkung Launsbach (Kompensationsfläche K2, vgl. Planzeichnung 3) angelegt:

K1: Auf dem Flurstück 105, Flur 20, Gem. Wißmar (1.744 m²), sind 15 Hochstamm-Obstbäume, alter, bodenständiger Arten zu pflanzen (vgl. Artenliste 4). Es sind 2 Baumreihen mit einem Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze und einem Abstand von 12 m zwischen den Reihen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt mind. 10 m.

K2: Zusätzlich sind auf dem Flurstück 15/1, Flur 1, Gem. Launsbach, im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 15 Hochstamm-Obstbäume (vgl. Artenliste 4) zu pflanzen. Diese werden in 3 Reihen mit einem Reihenabstand von 12 m zwischen den Reihen und 10 m zwischen den Einzelbäumen gepflanzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt mind. 3 m.

Auf beiden Ausgleichsflächen ist eine flächige Düngung nicht zulässig. Die Düngung der Obstbäume ist ab dem dritten Jahr zulässig. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzutransportieren. Eine Beweidung durch Ziegen und Schafe ist zulässig, wenn die Bäume wirksam vor Schäden geschützt werden. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.5 Oberflächenbefestigung:

Öffentliche und private Gehwege, Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

3.6 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststoffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude (bis zu 60 cm Breite) dienen.

3.7 Reduzierung der Lichtverschmutzung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und max. 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zulässig. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig. Eine Anstrahlung und Dauerbeleuchtung der Gebäude ist nicht zulässig.

4 **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) - Solarfestsetzung**

4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sowie baulichen (Neben-) Anlagen mit einer Grundfläche größer 50 m² sind je Einzelgebäude Photovoltaikmodule auf einer Fläche von mind. 50 % der nutzbaren Dachfläche zu installieren (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der tatsächlichen Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Entsprechend sind von der gesamten Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Als nicht nutzbare Teile gelten:

- ungünstig exponierte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche (durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume),
- von anderen Dachnutzungen belegte Teile des Daches wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen, sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass ausreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung steht (mind. 50 %, wenn dies wirtschaftlich und technisch nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

4.2 Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Alternativ können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

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

5.1 Grundstücksfreiflächen: Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste D9). Davon sind mindestens 9 Laubbäume gemäß Artenliste D9 Artenliste 1 bzw. 1.1 anzupflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze gem. Artenliste zu verwenden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangener Freifläche, 1 Strauch / 5 m².

5.2 Dachbegrünung: Die Gebäudedächer $\leq 15^\circ$ Dachneigung sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen (vgl. auch A 4 festgesetzten Flächen für PV-Anlagen) fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer und Nebenanlagen $< 12 \text{ m}^2$ Grundfläche. Alternativ kann ein Anteil als Fassadenbegrünung zur Anrechnung gebracht werden.

Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

5.3 Fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit Kletterpflanzen gemäß D9 Artenliste 3 zu begrünen. Ausgenommen sind unmittelbar grenzständige Wandflächen von Nebenanlagen (Grenzbebauungen).

5.4 Neu anzupflanzende Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

5.5 Der gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

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

1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° . Flach geneigte Dächer $\leq 15^\circ$ sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (vgl. A 5.2). Dies gilt auch für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt.

1.2 Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Materialien, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

2 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Fas-

saden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %). Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und einheimische standortgerechte Hecken- und Strauchpflanzungen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Überhänge über die Grundstücksgrenze durch Äste, Blätter etc. aus Verkehrssicherungsgründen nicht zulässig. Auf die Artenauswahl E und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist ausgeschlossen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

4.2 Bei Zäunen sollte aus Gründen des Artenschutzes zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben oder durch andere geeignete Maßnahmen die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt werden.

5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten (vgl. A 5.1).

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

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in bewirtschafteten Retentionszisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Zisternenvolumen muss mindestens 1 m³ je angefangene 100 m² projizierter Dachfläche zzgl. mind. 3 m³ Retentionsvolumen betragen.

Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den vorhandenen öffentlichen Kanal angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück nachweislich nicht versickert werden kann. Voraussetzung für die Versickerung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes sowie die geltenden technischen Regelwerke (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153 der DWA) sind zu beachten.

Auf die Anwendung des technischen Regelwerkes (DWA Merkblatt 102) zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung wird ausdrücklich hingewiesen. Die gültigen Normen und technischen Regelwerke sowie die Abwassersatzung der Gemeinde Wettenberg sind beim Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen zu beachten.

Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Für die Regenrückhaltung, Regenwasserbehandlung und die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Landkreis Gießen, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Klimaschutz

2.1 Auf das (in Aufstellung befindliche) Klimaanpassungskonzept der Gemeinde Wettenberg wird hingewiesen.

2.2 Bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 Verwertung von Niederschlagswasser

4.1 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).

4.2 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).

5 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 Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, Altlasten/Nachsorgender Bodenschutz, 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.

6 Entsorgung von Bauabfällen

6.1 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

- 6.2 Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link:

<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

7 Bodenschutz

7.1 VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

7.2 VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

7.3 VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

7.4 VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

7.5 **VB 5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)**

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

7.6 **VB 6 Vermeidung von Erosionsschäden**

Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.

7.7 **VB 7 Bodenkundliche Baubegleitung**

Die Umsetzung der Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung (nach DIN 19639) zu überwachen.

7.8 Auf die folgenden Informationsblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Schutz des Bodens zur Berücksichtigung bei der Ausführung der Baumaßnahmen wird hingewiesen:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

- Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV_BoSchu-Bauen_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage_01_180420.pdf

8 **Artenschutz**

8.1 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 folgende Maßnahmen durchzuführen:

8.1.1 **V 01 Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

8.1.2 **V 02 Kontrolle von potenziellen Quartierstandorten auf Besatz vor Baubeginn**

Baumfällarbeiten und Abrissarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Arbeiten sind die potenziellen Quartierstandorte (Baumhöhlen/-spalten, Bestandsgebäude) durch eine fachkundige Person (ÖBB) auf die Anwesenheit von schlafenden Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder anderen Tieren (z.B. Bilchen) ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.1.3 **V 03 Schonender Rückbau der Hütten**

Um eine Gefährdung von Fledermäusen und einzelnen Bilchen (Siebenschläfer) zu vermeiden, ist der Rückbau der vorhandenen Hütten händisch bzw. mit kleinem Gerät durchzuführen und erfolgt unter Aufsicht einer fachkundigen Person (ÖBB). Sollte ein Tier in seinem Winterquartier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Na-

turschutz-behörde abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeigneter Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt werden kann.

8.1.4 **V 04 Sicherung von Totholzstrukturen vor Eingriff**

Wenn es im Bereich der Streuobstwiesen innerhalb des Plangebiets zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, werden die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam in Bereiche der Eingrünung integriert. Dabei wird der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m, um liegendes und stehendes Totholz herum, möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm entnommen und gemeinsam mit dem Totholz auf die entsprechend geeignete Fläche verbracht. Dort wird der Boden ausgebracht (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz darauf abgelegt.

8.1.5 **V 05 Baumschutz**

Die bestehenden Bäume, welche vom direkten Eingriff nicht betroffen sind, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken.

8.2 **Empfohlene Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des **allgemeinen Artenschutzes** empfohlen:

8.2.1 **E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen**

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

8.2.2 **E 02 Regionales Saatgut**

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

8.2.3 **E 03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden**

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben, aber auch gebäude-bewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus und Breitflügel-Fledermaus leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden. Um diese Brut-/ Nisthabitats zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sowie gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“ sowie „Fledermaus-Ein-laufblende 1FE“ und die Modelle „Großer Fledermauskasten für Spaltenbewohner – Aufputzmontage“ und „Fledermauskasten für Gebäude bewohnende Arten“ von MKW).

9 **Artenlisten (Auswahl)**

Artenliste 1 Klimaresiliente Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18 (alle in Sorten)

Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Acer monspessulanum*	- Französischer Ahorn	Quercus petraea*	- Traubeneiche
Acer platanoides*	- Spitzahorn	Sorbus aria*	- Mehlbeere
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle	Sorbus intermedia*	- Schw. Mehlbeere
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata*	- Winterlinde
Corylus colurna	- Baumhasel	Tilia tomentosa	- Silberlinde

Fraxinus ornus	- Blumen-Esche	Tilia cordata `Rancho´	- Winterlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche	Tilia x europaea	- Holländische Linde
Prunus x schmittii	- Zierkirsche		

¹ Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum (GALK, 2020)

* einheimische Arten

Artenliste 1.1 Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Echte Walnuss, Zwetschge

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

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Virburnum opulus	- Gew. Schneeball

Artenliste 3 Rank-, Spalier- und Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe	Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

Artenliste 4 Traditionelle Obstsorten aus dem Raum Gießen/Wetzlar

<i>Apfelsorten:</i>	<i>Birnensorten:</i>	<i>Kirschensorten:</i>
Allendorfer Rosenapfel	Rote Bergamotte	Bernhard Nette
Heuchelheimer Schneeapfel	Kuhfuß	Türkine
Waldgirmeser Herrnapfel	Großer Katzenkopf	Landele
Gacksapfel	Gute Graue	
Hartapfel	Josephine aus Mecheln	
Siebenschläfer	Nägelesbirne	
Friedberger Bohnapfel	Neue Poiteau	
Anhalter	Prinzessin Marianne	
Carpentin	Sommerblutbirne	
Weißer und Brauner Matapfel		
Roter Eiserapfel		
Grünapfel		
Kugelapfe		
Triumpf aus Luxemburg		
Papeleus Rambur		
Strauwaltds Neue Goldparmäne		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.