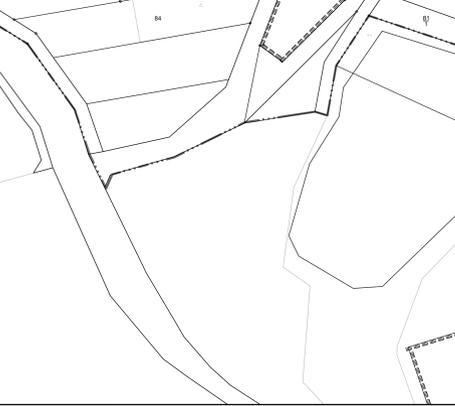
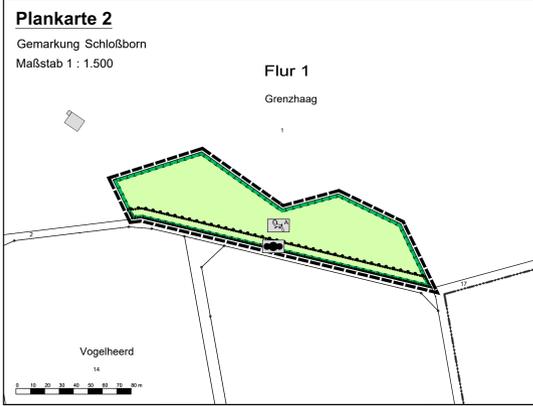


Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn

Bebauungsplan "Am Silberbach"

1. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 6
47/2
Flurkennnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzstellen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsrflächen

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

V Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkplätze
A Fußweg
R Rad- und Fußweg
W Wirtschaftsweg
W Wirtschaftsweg (unbefestigt)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
V Verkehrsregelgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:
Regenwasserabteilung
Pumpstation
Abfall (Wertstoffcontainer)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
Entwicklungsziel: Reptilienhabitat mit Heckenneupflanzung
Entwicklungsziel: Feldgehölz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

Höhenslinie in m über Normalnull (NN)
Weg (Bestand)
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Abgrenzung geplanter 2. Bauabschnitt (unverbindlich)
Sothosen Straße in m über Normalnull (NN)
Parkplatzaufteilung (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

Geplanter Verlauf Regenwassergänge (unverbindlich)
Stromleitung (Bestand, nicht engemessen)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Naturschutzgebiet "Siberbachtal bei Schloßborn"

Nutzungschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH	OKGeb.
1	WA	0,3	0,3	I	o/ED	siehe 1.2	siehe 1.2
2	WA	0,4	0,8	II	o/E	siehe 1.2	siehe 1.2

Die Kennzeichnung von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die eigene Festsetzung

1. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO anzuordnenden zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenabfuhr und Tankstellen unzulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 werden wie folgt festgesetzt:
Dachform Traufhöhe Gebäudeoberkante
Sattel-, Zell- und Wandsdächer 4,00 m 8,50 m
Gegeneinander versetzte Putzdächer 4,50 m 8,50 m
Putzdächer 6,00 m 7,50 m
Flachdächer 3,60 m 6,50 m

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m.

1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffeldächer, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 9 Abs. 3 HGO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn das Staffeldachgeschoß lateral um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Sofern das natürliche Gelände aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden, im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante der Verkehrsfläche gemessen in der Straßenmitte.

1.2.5 Als Traufkante gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Putzdächern die Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachkante sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußeren Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt die Dachkante bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Innere der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 m² im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 1.000 m² im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2.

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

Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,0 m und überdeckte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksangabe bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

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

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind vorbehaltlich der nachfolgenden textuellen Festsetzung unter Ziffer 1.6.2 je Quadratmeter Grundstücksfläche 0,005 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; die Ergebnisse sind kaufmännisch zu runden.
1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhausblock eine Wohnung zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter“ ist die Einrichtung eines Standortes für Abfall- und Wertstoffcontainer sowie die Errichtung und der Betrieb einer Transformatorstation zulässig.

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

1.8.1 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ sind mindestens zwei Steinriegelkomplexe mit einer Größe von jeweils 10 m x 15 m zu errichten. Für die Anlage sind jeweils Topfholz-Elemente unter Steinen (Bruchstein 0/300) zu vergraben. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Steinriegelkomplexe zu integrieren. Darüber hinaus sind mindestens drei Steinriegelkomplexe (Bruchstein 0/300) auf einer Fläche von jeweils 16 m² (2 x 8 m) vorzunehmen. Eine Verschattung der Steinriegelkomplexe ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Die Steinriegelkomplexe sind regelmäßig durch eine zweimalige Mahd oder Beweidung so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermeiden wird; das Schrottniveau ist abzustumpfen. Darüber hinaus ist innerhalb der Maßnahmenfläche durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

1.8.2 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ sind die bestehenden Laubgehölze fachgerecht zu pflegen und sie mit nachrangigen einheimischen, standortgerechten Laubbäumen in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Je angelegte 300 m² der Maßnahmenfläche ist zudem mindestens ein Reisighaufen anzulegen.

1.8.3 Innere der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ sind mindestens zwei Steinriegelkomplexe mit einer Größe von jeweils 10 m x 15 m zu errichten. Für die Anlage sind jeweils Topfholz-Elemente unter Steinen (Bruchstein 0/300) zu vergraben. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in die Steinriegelkomplexe zu integrieren. Darüber hinaus sind mindestens drei Steinriegelkomplexe (Bruchstein 0/300) auf einer Fläche von jeweils 16 m² (2 x 8 m) vorzunehmen. Eine Verschattung der Steinriegelkomplexe ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Die Steinriegelkomplexe sind regelmäßig durch eine zweimalige Mahd oder Beweidung so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermeiden wird; das Schrottniveau ist abzustumpfen. Darüber hinaus ist innerhalb der Maßnahmenfläche durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ein mindestens 1.500 m² großes zusammenhängendes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind in Gruppen von in der Regel 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

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

1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pflanzflächen, Gehwegführungen sowie Flächen für den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. als weilige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehen abstrahlen, zu verwenden.

1.9.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Metallbehältnisse zur Dachentwässerung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Dachrinnen aus Kupfer unzulässig.

1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.
1.10.2 Innere der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen.

1.10.3 Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit randschneidenden, schlingenden oder klammenden Pflanzen, insbesondere mit potentill wachsenden Ranken- und Fortpflanzungsstellen durch das Anbringen von mindestens 12 geeigneten Nistkästen auszugestatten. Die Nistkästen sind so hoch wie möglich in Bäumen anzubringen und regelmäßig zu reinigen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wachsende Ranken- und Fortpflanzungsstelle ist im Verhältnis 1:3 auszugestatten. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledermausarten ab.

1.11 Flächen für Auflichtungen, Abgraben und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgräben haben die Abgräben an ihren Grundrissen zu dicken und, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

1.12 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,30 m sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvoorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°. Putzdächer mit einer Neigung von maximal 5° und einer Fläche von mehr als 10 m² sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 9 Abs. 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Zur Dachentwässerung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Neben ansonsten sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von sonstigen Materialien zur Dachentwässerung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.3 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudeausmaßen mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Fläche von mehr als 10 m² in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haushälterische Dachentwässerung oder zur Belichtung bestimmter Räume benötigt werden. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Geländewände oder Natursteinmauern für Auflichtungen oder Abgräben des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubbäume bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

2.3 Afbau- und Wandaufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ständerflächen für Afbau- und Wandaufbau gegen eine allgemeine Afbau- und Wandaufbau sowie einwandige einwandige oder einwandige, mit Laubbäumen zu umplanzen oder mit berandeten Sichtzügen dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Stein-, Kies-, Spliß- und Schottergrößen oder -schichtungen sind unzulässig, soweit sie an einen Unkrautwiderstand, eine Fülle oder einen vergleichbaren Untergrundschuttschutz abgibt und nicht wie bei einem klassischen Steinarten der Vegetation, sondern das steinere Material als haushälterisches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kesselschichten, die dem Spritzwasserdruck unmittelbar am Gebäude oder der Versenkung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen mit mindestens 3 m Nutztiefe zu sammeln und in Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenbehälter ist entweder an den Regenwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsetzung

Auf die Stellplatzsetzung der Gemeinde Glashütten in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Erzeugung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtmäßigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessenArchäologie) 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 HDGSchG).

4.4 Erarbeiten und Bodenverunreinigungen

Wenn bei Ergräben in den Boden geologische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Regenwasser-Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Westend, Decernat KW/11 Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Westend, Lessingstraße 16-18, zu beteiligen.

4.5 Sicherung der Trinkwasserversorgung

Vor einer Besiedlung des Baugebietes ist eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwasser-Hochbehälters im Ortsteil Schloßborn erforderlich. Die Nutzung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demnach erst nach der in Betrieb genommenen Erweiterung des Trinkwasser-Hochbehälters zulässig.

4.6 Eingriffskompensation

Vor der Tübing der Biotopwertigkeit, welches mit der Umsetzung der Planung und dem Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht, wird das entsprechende Defizit von 395,028 Biotopwertigkeiten durch die Zucht einer Quakernatter kompensiert. Hierbei handelt es sich um die Quakernatter (Zonophora) der Nidda zwischen Krachenberg und Ortswald (Biotop für Gewässerökologie 2009). Diese liegt in der Stadt Bad Vilbel, Gemarkung Gronau, Flur 302.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
a) Darmschnaken, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vorkommen führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Bestandteile von Durchführungen von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Bäume und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn der Rodungen abzustimmen durch einen Fachgutachter mit dementsprechender Qualifikation.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Vorbestandsbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.7.2 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Schlingnatter ist eine Umsetzung in die zuvor vorbereiteten Reptilienhabitate gärtnerisch im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist eine Umsetzung auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich. Teilbereiche im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu begrünen durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zur Vermeidung einer Einwirkung von Tieren ist die Befreiung von der Einhaltung der Einweisungsvorgaben zu sichern. Die gemäß Ziffer 1.8.1 und 1.8.3 festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausweisungsmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorläufige Maßnahme umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitates für Reptilien muss innerhalb einer temporären Einweisungsvorgabe so weit entwickelt sein, dass diese für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen kann. Für die Maßnahmen ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

4.7.3 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Turteltaubers sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch mindestens drei geeignete Nistkästen auszugestatten. Geeignete Anbringungsorte für Nistkästen sind Dachbereiche oder Masten in möglichst großer Höhe und an wetterabgewandten Seiten. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen.

4.7.4 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus sind vor Beginn der Rodungsarbeiten mindestens 10 Haselmaus-Nistkästen in den an das Plangebiet (Plankarte 1) angrenzenden geeigneten Gehölzbeständen sowie mindestens 10 weitere Haselmaus-Nistkästen im Bereich des Feldgehölzes (Plankarte 2) anzulegen. Im Zeitraum von 01.12. bis 28.02.02 sind Bäume und Gehölze bodennah bis zum Stamm zu entfernen und eine Rodung von Geleiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.11. notwendig werden, sind die betroffenen Haselmaus zu kontrollieren, Freigelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Eine Vegetations- und Haselmaus ist vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine Kontrollbegleitung zu kontrollieren, Freigelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Eine Vegetations- und Haselmaus ist vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine Kontrollbegleitung zu belogen. Ein Oberbodenabtrag und die Stubbenentfernung auf den Vegetationsflächen sind nach dem Winteranfang der Tiere ab März durchzuführen, wenn diese die geeigneten Flächen verlassen haben. Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ vorgesehenen Ersatzpflanzungen können unter Verwendung von entsprechenden Geleiten, wie z.B. Eibe, Haselmaus, Faulbaum, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball und Weibere, soweit der Ausgleich für zerstörte Revieregel als auch den Ausgleich für die Haselmaus abdecken. Bei einer Beweidung des Grünlandes sind Grünflächen so für Pferde geeignete Pflanzen, wie z.B. Eibe und Pfaffenhütchen, vorzuziehen werden.

4.7.5 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledermausarten sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch das Anbringen von mindestens 12 geeigneten Nistkästen auszugestatten. Die Fledermausarten sind so hoch wie möglich in Bäumen anzubringen und regelmäßig zu reinigen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wachsende Ranken- und Fortpflanzungsstelle ist im Verhältnis 1:3 auszugestatten. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledermausarten ab.

4.7.6 Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Siebenschneiders sind potenziell geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstellen durch das Anbringen von mindestens 10 geeigneten Nistkästen auszugestatten.

4.8 Hinweise zur Eingriffskompensation

4.8.1 Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen abstrahlen, dabei sind möglichst niedrige Lichtquellen zu wählen. Auf die Anbringung von Bäumen und Sträuchern sind Flächen LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufwärtig zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deckenleuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschalt- oder Bewegungsmelder auf kurze Betriebszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur zu inspektion, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.
4.8.2 Auf Untergrundleitungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenverlegungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.9 Artenauswahl

Artenauswahl (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer patens - Spitzahorn
Acer pseudacatum - Bergahorn
Carpinus betulus - Haselnuß
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus arbusculosa - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Speierling
Sorbus domestica - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Anemone pulsatilla - Gemeine Felseneisbaue
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Rote Hagebeere
Corylus avellana - Hasel
Crataegus div. spec. - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus alba - Faulbaum
Genista tinctoria - Fäulergelbe
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkerse
Lonicera caerulea - Heckenkerse
Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kriechrosen
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpuralerle
Sambucus racemosa - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Anemone pulsatilla - Felseneisbaue
Celtis vulgaris - Hainbuche
Ceanothus div. spec. - Zierblauholz
Cornus florida - Blauenhagebeere
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zuckerröhrenbaum
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengelbblättriger
Lonicera nigra - Heckenkerse
Lonicera periclymenum - Wirtelgelbblättriger
Magnolia div. spec. - Magnolie
Maui div. spec. - Zierpflanze
Philadelphus div. spec. - Falcher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spirea div. spec. - Spirea
Weigela div. spec. - Weigela

Artenliste 4 (Kleinstpflanzen):

Anthriscus macrantha - Pfefferminze
Clematis vitalba - Wald-Reineke
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera sp. - Heckenkerse
Panicum urticaria - Wilder We