Nutzungsschablonen

Plangebiet WA 1	Plangebiet WA 2	Plangebiet WA 3	Plangebiet MU 2	Plangebiet MU 3
ART D. BAUL. NUTZUNG: WA	ART D. BAUL. NUTZUNG: WA	ART D. BAUL. NUTZUNG: WA	ART D. BAUL. NUTZUNG: MU	ART D. BAUL. NUTZUNG: MU
DESCHOSSZAHL: II	DESCHOSSZAHL: III	DESCHOSSZAHL: II	DESCHOSSZAHL: II	DESCHOSSZAHL: II
GRZ: 0,3	GRZ: 0,4	GRZ: 0,4	GRZ: 0,6	GRZ: 0,6
GFZ: 0,6	GFZ: 1,2	GFZ: 0,8	GFZ: 1,2	GFZ: 1,2
Putzbahn	Putzbahn	Putzbahn	Putzbahn	Putzbahn
SPEICHERUNG: 0,6	SPEICHERUNG: 0,8	SPEICHERUNG: 0,8	SPEICHERUNG: 0,6	SPEICHERUNG: 0,6
BAUWEISE: a	BAUWEISE: a	BAUWEISE: a	BAUWEISE: a	BAUWEISE: a
MAX. GEBÄUDELÄNGE: 15 m	MAX. GEBÄUDELÄNGE: 22 m	MAX. GEBÄUDELÄNGE: 17 m	MAX. GEBÄUDELÄNGE: 15 m	MAX. GEBÄUDELÄNGE: 15 m
MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag
MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag

Plangebiet WA 4	Plangebiet WA 5 - WA 8	Plangebiet V 1
ART D. BAUL. NUTZUNG: WA	ART D. BAUL. NUTZUNG: WA	ART D. BAUL. NUTZUNG: SONDERGEBIET, ERNEUERBARE ENERGIEN
DESCHOSSZAHL: II	DESCHOSSZAHL: II	DESCHOSSZAHL: siehe Planeintrag
GRZ: 0,4	GRZ: 0,4	
GFZ: 0,6	GFZ: 0,8	
Putzbahn	Putzbahn	
SPEICHERUNG: 0,6	SPEICHERUNG: 0,8	
BAUWEISE: o	BAUWEISE: o	
MAX. GEBÄUDELÄNGE: max. 185 m² GF	MAX. GEBÄUDELÄNGE: max. 160 m² GF	
MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	MAX. TRAUFHÖHE: siehe Planeintrag	
MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	MIN. FIRSTHÖHE: siehe Planeintrag	

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

Flur 15	Flurnummer
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Böschungsflächen
	Gebäude

Zeichen der Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Externe Maßnahmeflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA 1	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)
	Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Höhen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 4 BauNVO)
GH + 223,00 m ü.NN	Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe (über Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B GH = 223,00 m ü.NN
TH + 217,00 m ü.NN	Traufhöhe (maximale Höhe über Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B TH = 217,00 m ü.NN
FH + 221,00 m ü.NN	Firsthöhe (maximale Höhe über Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B FH = 221,00 m ü.NN
SH = 224,00 m ü.NN	Schornsteinhöhe (maximale Höhe über Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B FH = 224,00 m ü.NN
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
ED	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern Ausrichtung gemäß Pleirichtung
max. 1 WE / 185 m² GF	Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnen pro m² vollendete Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B.: max. 1 Wohneinheit / 185 m² vollendete Grundstücksfläche
	MI Leitungsrechten zu belastende Flächen Zugunsten der Öffentlichkeit und Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	MI Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Feuerwehr + Rettungsdienste + Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorenstation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
T	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: T= Elektrizität (Transformatorenstation) Q= Elektrizität (Quartierstromspeicher) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzung Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Maßnahmen Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B Narichtliche Übernahme

Kanalsohle	Bestehende Kanaldeckhöhe Angabe in Metern über NN
	Niederzulegendes Gebäude

C Textliche Festsetzungen

1.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für verwaltungs sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie eine Geschossfläche von 200 m² nicht überschreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 19 und 20 BauNVO)
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahlen, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 4 (GRZ (2)) sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt (s. Nutzungsschablonen).

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die Höhenfestsetzungen sind aus dem Planeintrag zu entnehmen. (weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt der Oberkante Dachhaut First Mitte. Hochpunkt des Daches.

Schornsteinhöhe
Die maximal zulässige Höhe des Schornsteines des Heizkraftwerkes ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Schornsteinhöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt der Oberkante des Schornsteins.

Dachaufbauten für Solar, Photovoltaik und Lüftungsanlagen
Bauliche und technische Maßnahmen für die Erneuerung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dürfen die festgesetzten Höhen von baulichen Anlagen um max. 1,50 m überschreiten.

3.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

Offene Bauweise
Innerhalb der Plangebiete WA 4 bis WA 8, MU 2 und MU 3 ist eine offene Bauweise definiert. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise
Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 3 und MU 1 ist ein abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.
Für WA 1 bis WA 3 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) vorgegebenen, Baufenster zulässig.
Für MU 1 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote) festgelegenen, Baufenster zulässig.

Für das Plangebiet WA 1 ist die maximale Länge der Baukörper auf 15 m, für das Plangebiet WA 2 auf 22 m und für das Plangebiet WA 3 auf 17 m begrenzt.
In den Plangebieten WA 1 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In dem Plangebieten WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)
Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen
Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind die Firstlinien entsprechend der zeichnerischen Darstellungen linear in Pfleirichtung auszurichten.

4.
Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 8 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die, in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten Grundstücksflächenwerte zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 185 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 370 m² zulässig.

5.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen, die die Zufahrtsseite bestimmen, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

6.
Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind sowie Flächen, die mit Fahrrechten belastet sind, ausgewiesen.

7.
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz und Fußweg. Im Plangebiet WA 1 ist entlang der Erzbergstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8.
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb des Baugebiets sind Flächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation), Fernwärme und Elektrizität (Quartiersstromspeicher) ausgewiesen. Die Standorte für Elektrizität (Transformatorenstation und Quartierstromspeicher) sind symbolisch dargestellt. Die Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

9.
Bauliche und sonstige technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen.
In den Plangebieten WA 1 und WA 3 bis WA 7 and die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 %, im Plangebiet WA 2 zu 100 %, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle der Bebauungsplanung errichtet werden. Ausgenommen sind hiergegen die für Dachfenster, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung (Nordosten, Ostnord bis Westnordwest), beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z.B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.)

10.
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, Spielplatz, Spielwiese und mit Maßnahmen Artenschutz ausgewiesen.

11.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den Baugrundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als 3-fach verpflanzter Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestandsbäume sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für zeichnerische oder textliche festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzpflanzungen: Sollte diese zeitlie Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Brutstätte unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; Bei Aufführen von Brutgeschäften oder Jungvögeln muss der Gebäudeabriss bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben und unmittelbar danach durchgeführt werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Verschluss von Bohrlöchern
Alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Ökologische Baubegleitung
Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Monitoring
Für die Maßnahmen 1-3 sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (ggf. dazu auch die Nachbarschaften, maßnahmebezogenen Ausführungen). Die Maßnahmen 1-3 werden durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Maßnahme 1 Quartierhilfen Haselmaus
Zur strukturellen Optimierung sind auf den gekennzeichneten Flächen vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzubauen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 XS (mit Schlüfer-Barriere). Die Standorte sowie auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen.

Maßnahme 2 Erhalt eines Nistgerätes
Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Nistkasten, auf dem Flurstück 406/12, wird wegen seiner Besiedlung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Wenn der aktuelle Standort nicht erhalten werden kann, muss der Nistkasten vorsichtig zum Eingriff von der Ökologischen Baubegleitung an einen möglichst strukgsnamen Standort - möglichst innerhalb des Plangebietes - umgehängt werden. Sollten dabei Besschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Der neue Standort ist in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

Maßnahmen auf externen Flächen

Die externen Flächen ("Denkmalplatz", Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück 426/12 sowie die Flächen der "Steinbachwiesen", Gemarkung Fürth, Flur 10, Flurstück 10/19, 201, 211, 221, 231*, 241*, 252, 282 und 11/24 sind der durchzuführenden Maßnahme 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Maßnahme 3 Installation von Fledermauskästen / Nistkästen
Als Ersatz für den Verlust von Höhlenquartieren und Bruthöhlen in zu beseitigenden Höhlenbäumen durch die Baufeldfremzung und den Verlust von Quartierfunktionen und Bruthabitatstrukturen durch den geplanten Abriss der Bestandsgebäude oder einzelner Gebäudeteile der Flurstücke Nr. 406/47, 406/24 und 406/50 sind:
- 24 Fledermauskästen
(Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen)
- und 18 Nistkästen für europäische Vogelarten
(Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen)

zu installieren.
Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eigriffnern vorauszustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahmen sind gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quartierfotos nachgewiesen.

12.
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG

Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser in Zisternen/ Retentionszisternen rückzuhalten, zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers ist die Anlage so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenfluss-menge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

13.
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Freizeit-, Sport- und gewerbliche Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle müssen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für "seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtline, Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. TA Lärm einhalten. Hierbei ist zu beachten:

- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalendejahr nicht überschreiten.

- Bei seltenen Veranstaltungen sind zumindest im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) Fenster und Türen der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten.

- Die festinstallierte elektroakustische Verstärkeranlage in der Mehrzweckhalle ist so einzugegeln (Limiter), dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtline für seltene Veranstaltungen von nachts 55 dB(A) für den Beurteilungspegel (Mittelungspegel) bzw. 65 dB(A) für den Spitzenpegel nicht überschritten werden.

- Für Fremdverkehrsler ist die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte durch eine entsprechend eingemessene "Lärmampel" sicherzustellen.

- Rücksichtsvolles Verhalten der Teilnehmer seltener Veranstaltungen beim Aufenthalt im Freien sowie bei der An- und Abfahrt ist durch einen Ordnungsdienst sicherzustellen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1.
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung und Dachform
In den Plangebieten WA 1, WA 3 bis WA 8 gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigung von 30-45°.
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:
- Flachdächer

In den Plangebiet WA 2 gilt:
Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig
- Flachdächer

In den Plangebieten MU 1 bis MU 3 gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45°
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:
- Flachdächer

In allen Plangebieten gilt:
Dacheindeckung / Dachaufbauten
Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde oder glänzende Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer sowie Dachaufbauten, insbesondere für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

Dachüberstände, Dachaufbauten, Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in Summe nicht mehr 50% der Trauflänge breit sein. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mind. 0,8 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Fassaden
Fassaden sind mit nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegelte Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig (entspricht bei geneigten Dächern der Firsthöhe und bei Flachdächern der Attika- bzw. Traufwandhöhe). Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2.
Einfriedungen

In allen Plangebieten gilt:
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecypariis-Hecken, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig sind:
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune,
- Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:
- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Spanplatten und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,
- Mauern aus Pflanzformsteinen.

Ausnahmsweise sind Mauersockel, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig, sofern sie, abgesehen von Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen.

3.
Geländemodellierungen

Für das Plangebiet WA 1 - Böschung an der Erzbergstraße gilt:
Das natürliche Gelände / Böschung an der Erzbergstraße darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Stützmauern dürfen, sofern sie gelände/bodenbedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m erstellt werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen auszugleichen. Die Böschung ist zu bepflanzen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein oder mit Gabionen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Betonmauern mit Natursteinverkalz. Insbesondere Stützmauern aus Pflanzformsteinen sind unzulässig.

Für die Plangebiete WA 3 und WA 7 gilt:
Das natürliche Gelände der Plangebiete ist an das Niveau der Fahrbahnkrone der Gerhart-Hauptmann-Straße anzugleichen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze zur Gerhart-Hauptmann-Straße sind unzulässig.

4.
Müllconnenstandplätze

In allen Plangebieten gilt:
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinzäunen, Rankgitter etc.) zu begrünen.

E Hinweise und Empfehlungen

Kampfmittelfunde
Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkentnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Baurbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Denkmalschutz
Innerhalb des aktuellen Planbereiches sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 HDSchG bekannt. Auch Bodendenkmäler sind nach § 2 Abs. 2 HDSchG durch Auskunft der hessenARCHÄOLOGIE nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenfunde(keramiker, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße 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 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Versorgungsnetze werden können. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die