ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 29/13 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- z.B. Fl. 1 — Flurnummer
- Landesgrenze
- alter Verlauf des Itterbachs
- jetziger Verlauf des Itterbachs (Unterlage Flurbereinigung)
- FFH-Gebiet „Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen" (entnommen NATUREG)
- Wald
- Parkplatz

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- GE überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
- Lagerfläche
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
- A Ausstellungsfläche
- GRZ maximale Grundflächenzahl, § 16 (2) 1. BauNVO
- GR maximale Grundfläche, § 16 (2) 1. BauNVO
- H maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt, § 16 (2) 4. BauNVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- a abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Grenze der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (20m zum äußeren Fahrbahnrand), § 9 (1) 10. BauGB
- private Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
- Elektrizität
- Fläche für Stellplätze, § 9 (1) 14. BauGB
- SS Wasserfläche: Löschwasserteich, § 9 (1) 16. a) BauGB
- L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche, § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Stadt Oberzent
- Anpflanzung standortheimischer, großkroniger Laubbäume 1. Ordnung (z.B. Esche, Ahorn) § 9 (1) 25 a) BauGB
- Fläche zum Anlegen einer dauerhaften Kräuterwiese mit regionalem Saatgut § 9 (1) 25 a) BauGB
- Erhaltung vorhandener Laubbäume § 9 (1) 25 b) BauGB
- Erhaltung vorhandener Laubgehölzbestände § 9 (1) 25 b) BauGB
- Erhaltung vorhandener Laubgehölzbestände § 9 (1) 25 b) BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Entwicklung eines Ufergrandstreifens (Freihaltung von jeglicher Nutzung, abschnittsweise Mahd in Abständen von mindestens 3 Jahren im Spätsommer)
- Entwicklung von Auwald als Wiederansiedlungsfläche für den Biber entsprechend artspezifischem Entwicklungskonzept

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. der BauNVO

Anfallende Immissionen wie Lärm, Staub, Gerüche etc. sind in den jeweiligen Baugenehmigungen abzuarbeiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie zwei Gewerbegebiete, GE 1 und GE 2 gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

GE e - eingeschränktes Gewerbegebiet
Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe
- Tankstellen

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets erhalten bleibt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausstellungsfläche dient den im Betrieb hergestellten Gegenständen, die Lagerfläche dem mit der Hauptnutzung des Betriebs im Zusammenhang stehende nicht wassergefährdende Materialien: Baumstämme, Hackholz und Hackschnitzel.

GE 1 - Gewerbegebiet
Lagerfläche im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 für mit der Hauptnutzung des Betriebs im Zusammenhang stehende Materialien. Zulässig sind nicht wassergefährdende Güter: Baumstämme, Hackholz und Hackschnitzel.

GE 2 - Gewerbegebiet
Von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe außer zur Selbstvermarktung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe
- Tankstellen außer als Eigenverbrauchstankstellen gemäß § 2 Abs. 12 AwSV mit einem Verbrauch von 100 m³/a unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. der BauNVO

GE e - eingeschränktes Gewerbegebiet
Die Grösse der Grundfläche der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO mit maximal 500 qm festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO beträgt 18 m, gemessen in der Mitte der talseitigen Fassade, ausgehend von dem vorhandenen Gelände.

GE 2 - Gewerbegebiet
Die Grundflächenzahl ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO beträgt maximal 12 m, gemessen in der Mitte der talseitigen Fassade, ausgehend von dem vorhandenen Gelände.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2. i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Gebiet GE 2.2 ist offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2.1 ist abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, es sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Außenwandlänge über 50m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sie können durch Vorbauten wie z. B. Erker, Windfänge usw. geringfügig (bis zu 2,0m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6,0m sind.

4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB.

Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb nur im dafür festgesetzten Bereich. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberzent zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10. BauGB.

Gem. § 23 HStrG gilt entlang der L2311 ein Anbauverbot für Hochbauten, Parkplätze, Werbeanlagen und Lagerflächen in 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.

6 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur übergeordneten Straße L2311 festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche, § 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB.

Die durch Planeinschrieb näher gekennzeichnete Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberzent für die Hauptabwasserleitung der Ortsteile Schölenbach und Kalbach sowie für Betriebsmittel der Entega AG belastet.

8 Erhalten/Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die im Grünordnungsplan beigefügten Pflanzenlisten zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz aller anderen Versorgungsleitungen einzuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (3) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 9 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Bei Neubauten sowie bei Umbauten bestehender Gebäude sind ausschließlich rote bis braune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig (Ausnahmen: Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6 qm nicht überschreiten und sind nur bis unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 12 qm nicht überschreiten.
Von Werbeanlagen darf keine störende Blendwirkung für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken usw.), § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Mauern zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Stellplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen, die Entwässerung ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/ oder deren Nutzung eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer darstellt, sind nicht in den Itterbach zu entwässern. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5. Verwenden / Versickern von Niederschlagswasser, § 51 Abs. HWG

Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwasnernutzung zu verwenden. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist dem Itterbach zuzuführen. Vor einer Einleitung in den Itterbach oder der Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Vor der geplanten Versickerung oder dem Einleiten von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser in den Itterbach ist die entsprechende Erlaubnis beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

6. Schutz der Insektenfauna

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Außenbeleuchtung insektendicht geschlossene Gehäuse mit LEDs, 1800 lks maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur (warmweiße LED) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass sie nur nach unten abstrahlt, dies gilt auch für Fassadenbeleuchtung an Gebäuden oder Werbeträger.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2. Löschwasser

Versorgung:
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96m³ pro Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruckruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Abfluss:
Löschwasser darf nicht in den Itterbach abfließen, eine Löschwasserrückhaltung ist vorzusehen. Mögliche Einleitstellen in das Gewässer sind mit einem Schieber auszustatten, der im Brandfall umgehend geschlossen wird. Ein weiterer Schutz kann eine Aufkantung, Verwallung o.ä. entlang der Böschungsoberkante sein.

Flächen für die Feuerwehr
Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische

3. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes gem. § 202 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung und Vergeudung vorzusehen. Auf die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Regelwerke und Vorpflichtungen zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen.

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 Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5), Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4. Hochwasser / Grundwasserstände

Am Itterbach ist bisher kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG ausgewiesen. Aufgrund der Nähe des Betriebsgeländes zum Itterbach ist jedoch bei einem größeren Hochwasserereignis eine potentielle Hochwassergefahr nicht auszuschließen.

Im Geltungsbereich muss bei hohen Grundwasserständen mit Vernässungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Vor Errichtung von Neubauten sollte ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden.

5. Gewässer

Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer (Itterbach) werden gemäß § 25 HWG durch den Unterhaltspflichtigen, die Stadt Oberzent, durchgeführt.

6. Klimaschutz

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind entsprechende Anlagen zulässig.

7. Naturschutz

7.1 Bauvorbereitende Maßnahmen (Roden von Gehölzen, Einrichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschieben und Lagern des Oberbodens) sind zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Setzzeit) durchzuführen (§§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG).
Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölze zu beseitigen. Vorlaufend ist bei der UNB ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

7.2 Während der Bauvorbereitung ist die regelmäßige entsprechend dem Bedarf festzulegende Begleitung durch einen geschulten Ökologen (ökologische Baubegleitung) zu regeln, um unvorhergesehene Vorkommen geschützter Arten zu sichern und umzusiedeln.

7.3 Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.
Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das in Anspruch genommene Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

7.4 Begrenzung der Abriszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Baustruktur der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen, ist die Punkt 7.5 zwingend mit zu berücksichtigen.
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Bericht.

7.5 Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Lockere und / oder hinterliegende Fassadenverkleidungen oder Dachbleche sind von Hand zu entfernen; Gebäudereise und -öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Alle Gebäudeteilen sind außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere durchzuführen. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von noch im Spätsommer brütenden synanthropen Vogelarten auszuschließen sind entsprechende Arbeiten im Oktober durchzuführen. Vorbereitende Arbeiten wie bspw. eine Entkernung sind bereits vorher möglich.
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell nutzbaren Quartierstrukturen rechtzeitig beseitigt werden. Dies muss für die potenziellen Überwinterungshabitate vor dem Einflug ins Winterquartier, also im Oktober, durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Phase zwischen Anfang November und Ende Februar darf diese Methode nicht zur Anwendung kommen. Kann der Ökologbertamin nicht eingehalten werden, kann als zweite Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase" gewählt werden (März/April). Als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartierverschlüsse im März, April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen.

7.6 Schonende Gehölzrodung (Haselmaus): Die Gehölzbeseitigung im Bereich der besiedelten Habitate muss in Form einer schonenden Rodung/ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen" der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht beseitigt. Nach Vertrieben der Winterquartiere durch die Haselmaus (März / April -je nach Witterung) können auch die Wurzelstöcke entfernt werden. Sofern in den angrenzenden Flächen keine guten Habitatbedingungen für das Auswechsen der Haselmaus vorliegen, muss im Jahr zuvor eine Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z.B. durch das Anpflanzung beeren-und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Waldsäumen/ändern, punktuelle Aufdichtungen zur Förderung der Strauchschicht). Zur strukturellen Optimierung sind in diesen Entwicklungszonen - bis zum Ende der Winterruhephase -Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schlüfer-Barriere) der Fa. Schwegler. Die Quantifizierung und Festlegung der Standorte erfolgt durch die umweltfachliche Bauüberwachung, durch die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren ist.

7.7 Auswesung eines Schorstreifens (Biber): Da Biber ihre unterirdischen Bauten insbesondere in die Uferböschungen hinein anlegen und dort bis zu mehrere Meter lange Röhren vom Ufer aus in das „Landesinnere" graben können, ist für diese Art eine uferbegleitende Schutzzone mit einer Breite von mögklich 10 m festzusetzen, die von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten ist. Hierdurch kann auch der Schutz von Personen, die sich gegebenenfalls in diesen Uferbereichen aufhalten, gewährleistet werden.

7.8 Erhalt bzw. Schutz von Höhlenbäumen: Alle Trägerbäume von natürlichen Baumhöhlen innerhalb des Plangebiets sind - sofern mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar -zu erhalten. Auch wenn eine störökologische Belastung der Höhlenstandorte nicht völlig auszuschließen ist, so ist die Struktursicherung prioritär, um das Potenzial im Landschaftsraum zu erhalten.

7.9 Vermeidungsmaßnahme bei der Beseitigung von Höhlenbäumen: Höhlenbäume, die nicht erhalten werden können, werden vorlaufend zur Fällung im Herbst (August bis Oktober, Temperaturen über 10°C) mit geeigneten Methoden (z. B. Endoskop, Ausflugkontrolle) auf einen möglichen Besatz untersucht. Höhlen-und Spaltenquartiere werden verschlossen, um zu verhindern, dass diese vor der Beseitigung besetzt werden. Quartiere, die bei dieser Kontrolle besetzt vorgefunden werden, werden nach dem abendlichen Ausflug der Tiere verschlossen. In dem angegebenen Zeitraum nutzen die Tiere ihre Quartiere nicht mehr als Wochenstube bzw. Einzelquartier und noch nicht im Winterquartier und somit ausreichend mobil, um auf andere Quartiere in der Umgebung auszuweichen. Sind Höhlenbäume nicht kontrollierbar, werden sie vorsichtig und unter fachlicher Aufsicht (umweltfachliche Bauüberwachung gem. EBA Umweltleitfaden Teil VII) sowie außerhalb des Zeitraums beseitigt, in dem Fledermäuse ihren Winterschlaf halten.

7.10 Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme): Als Ersatz für den Verlust jedes potenziellen Quartierbaums (vgl. dazu die Karte 1) sind im funktionalen Umfeld jeweils ein Flachkasten Typ 1FF sowie eine Fledermaushöhle Typ 2FN (Fa. Schwegler) zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorlaufend zum Eingriff erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.11 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme): Im funktionalen Umfeld sind je Bauvorhaben (auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen 1 FF und zwei Fledermaushöhlen 2FN", Fa. Schwegler) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss den Gebäudearbeiten vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Bericht als Vollzugsdokumentation.

7.12 Einbau von Quartiersteinen (Fledermäuse): als Ersatz für die Verluste von nutzbaren Gebäudequartierstrukturen durch Gebäudearbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe jeweils vier Spezialsteine in die oberen Hauwandbereiche jedes Neu-oder Umbaus einzubauen; für den gestörten Erdbau sollte allerdings die Wetterseite des Gebäudes ausgeschlossen werden; zu verwenden sind Fledermaussteine des Typs 1 FE oder 2 FE (Fa. Schwegler); ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.13 Installation von Nistgeräten (CEF-Maßnahme): Als Ersatz für den Verlust jedes Höhlenbaums (Brutthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind im funktionalen Umfeld vorlaufend zum Eingriff jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nistnhöhle Typ 1M (Fa. Schwegler) zu installieren. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB im Rahmen eines Berichtes nachzuweisen.

7.14 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Im funktionalen Umfeld sind je Bauvorhaben (auch bei Umbau, Sanierung oder Abriss) bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen-und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen 1B und zwei Nistnhöhlen 2MR, Fa. Schwegler) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabensbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss den Gebäudearbeiten vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die UNB erhält einen Bericht als Vollzugsdokumentation.

7.15 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch Gebäudearbeiten, sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe vier Nststeine in die oberen Hauwandbereiche eines jeden Neu-oder Umbaus einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) der Fa. Schwegler zu installieren; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

7.16 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: Vor jedem Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im jeweils beanspruchten Baufeld vorkommenden Äskulapnattern zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Hierzu sind vor allem künstliche Verstecke einzusetzen, die geeignete Versteckmöglichkeiten bieten und regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Maßnahme muss durch fachlich qualifiziertes Personal erfolgen; der UNB ist ein Ergebnisbericht vorzulegen.

7.17 Zuwanderungsbarriere: Da nicht auszuschließen ist, dass Äskulapnattern aus den Umgebungsflächen in zukünftige Baustellenbereiche einwandern und dort der Gefahr der Tötung oder der Verletzung ausgesetzt werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände), ist das (jeweils bearbeitete) Baufeld mittels eines mobilen „Folienzaunes" zu den angrenzenden (potenziellen) Siedlungsräumen hin abzusichern. Die räumliche Festlegung erfolgt durch Einbeziehung einer fachlich qualifizierten Person, die fachgerechte Umsetzung ist vor Baubeginn gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.

7.18 Schaffung von Ersatzhabitaten: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Äskulapnatter, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die, umgesiedelten Nattern sind innerhalb des Plangebietes Habitatstrukturen für die Art herzustellen. Alternativ können vorhandene Habitatflächen strukturell optimiert werden, um eine größere Siedlungsdichte zu ermöglichen. Eine Konkretisierung der räumlichen Lage sowie der zu entwickelnden standörtlichen Gegebenheiten muss in einem eigenständigen Plan erfolgen (artenschutzfachliche Ausführungsplanung oder Kompensationskonzept); die Maßnahme ist vor dem ersten Baubeginn zu realisieren

Planverfahren:

1. Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Hesseneck in der Sitzung vom 17.12.2014.

2. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2015 in der „Oberzent aktuell" ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der beschlossene Vorentwurf hat gem. § 3 (1) BauGB zu jedermanns Einsicht vom 06.07. bis 07.08.2015 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 26.06.2015 in der „Oberzent aktuell" bekannt gemacht.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent fasste in ihrer Sitzung am 10.12.2018 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

5. Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht vom 25.02. bis einschließlich 25.03.2019 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 15.02.2019 in der „Oberzent aktuell" bekannt gemacht.

6. Die aufgrund der Beteiligungen und öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ..... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken ein Beschluss gefasst.

7. Das Ergebnis des Beschlusses wurde den Einsendern am ..... schriftlich mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung fasste in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss, den geänderten Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

9. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs gemäß § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt. Der Ort und die Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... in der „Oberzent aktuell" bekannt gemacht.

10. Die aufgrund der erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom ..... wurde über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken ein Beschluss gefasst.

11. Das Ergebnis des Beschlusses wurde den Einsendern am ..... schriftlich mitgeteilt.

12. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent aufgrund des § 5 HGO und des § 10 (1) BauGB in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1 - 8. Oberzent, ...

Bürgermeister

13. Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in der „Oberzent aktuell" am .....

Oberzent, ...

Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER
Gemeinde Hesseneck
Untere Siegfriedstraße 6
64754 Hesseneck
Tel.: 06068/7590705

ab 2018:
Stadt Oberzent
Metzkeil 1
64760 Oberzent
Tel: 06068 / 7590-900

Bebauungsplan „Gewerbepark Kailbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Digitale Planerstellung:
M 1:1000
Datum: 24.06.2019

BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIEBSMANN + LUDWIG