



## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Saroltastraße 46“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

|              |          |                        |          |                         |
|--------------|----------|------------------------|----------|-------------------------|
| Abkürzungen: | BauGB    | (Baugesetzbuch)        | BauNVO   | (Baunutzungsverordnung) |
|              | HBO      | (Hessische Bauordnung) |          |                         |
|              | i. V. m. | (in Verbindung mit)    | i. S. v. | (im Sinne von)          |

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt i. S. v. § 4 BauNVO.
- 1.2 I. S. v. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Obergrenzen zur Gebäudehöhe i. S. v. § 18 BauNVO, diese festgesetzt durch die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH), zur Grundflächenzahl (GRZ) i. S. v. § 19 BauNVO und zur Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO. Die Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt:  
Die zulässige Firsthöhe (FH) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen, die zulässige Traufwandhöhe (TWH) am Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Als Bezugshöhe (untere Bezugsebene) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die geodätische Höhe festgesetzt von 200,51 m über NHN, dies entspricht der Deckelhöhe des im Planteil festgesetzten Kanalschachts.
- 2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Kälte- und Klima-Anlagen etc., um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.



3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu 1,50 m ist zulässig, wenn die Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und die Grenzabstände zu den Nachbargrenzen eingehalten werden. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

3.2.3 Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4 Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig.

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

5.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

5.1.1 Umgang mit Niederschlagswasser:

Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind teilversiegelt / wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 gemäß geltenden technischen Regelwerken. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung/Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

5.1.2 Regenfallrohre:

Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

5.1.3 Flächenabdeckungen mit Stein / Schotter / Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; zulässiger Terrassen-/ Freisitzflächen, Wege-sowie Hof-/ Stellplatzflächen sind hiervon ausgenommen (vgl. Festsetzung in Teil B, Nr. 3.2).

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

5.2.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche Baum- und Straucharten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze sind aus bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.

### 5.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

#### 5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

##### V1: Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken. Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und die Fledermäuse durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen.

##### V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

##### V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:

Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampf lampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

##### V4: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.

#### 5.3.2 Minderungsmaßnahme Minimierung Vogelschlag:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG und § 37 HBO ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen).



Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

## **6 Höhenlage**

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenlage (H) wird der Wert von 200,51 m über NHN als Höhe festgesetzt. Die Festsetzung dient aus städtebaulichen Gründen der Sicherung einer einheitlichen und eindeutigen Höhenlage zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, z. B. hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und zur Bestimmung der Abstandsflächen, nicht jedoch als Zielwert für die Herstellung der Geländeoberfläche.

# **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

## **1 Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)**

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist i. S. d. § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der Grundstücke, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Einleitung in den Vorfluter ist ebenfalls möglich. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Es wird empfohlen, zur Ermittlung des Grundwasserflurabstandes sowie der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und des Durchlässigkeitsbeiwerts des Bodens eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zu veranlassen. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Unterkante der Versickerungsanlage bis zur Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstands) muss mindestens 1 Meter betragen. Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder flachwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht.

Für den Bau von Versickerungsanlagen sowie die Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen).

Zisternen für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sind auftriebssicher herzustellen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

### **2.1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse:**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit geeignetem Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.



- 2.2 Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder offene Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m über H zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig. Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) - Hecken ist unzulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- 2.3 Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und Gabionenelemente bis 1,50 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.
- 3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 3.1 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind gemäß der Festsetzung in Teil A, Nr. 5.1.1. teilversiegelt / wasserdurchlässig herzustellen.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese Flächen wasserundurchlässig bzw. vollversiegelt befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).
- 3.3 Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach vom 08.03.2019 gilt für barrierefreie Wohnungen im Sinne des § 54 HBO ein reduzierter Stellplatzschlüssel wie folgt: Anstelle des nach der geltenden Stellplatzsatzung festgesetzten Regelwertes für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen (Nr. 1.2 der Satzung) von 1,5 Stellplätzen je Wohnung ist ein Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je barrierefreier Wohnung anzuwenden.

## **C Hinweise**

### **1. Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Fränkisch-Crumbach, Rathaus, Rodensteiner Straße 8 in 64407 Fränkisch-Crumbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden. Die Öffnungszeiten sind abrufbar im Internet: <https://www.fraenkisch-crumbach.de/aemter/>.

### **2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen

sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

### **3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

- 3.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.
- 3.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.
- 3.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatzbaustoffverordnung.
- 3.4 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden. Link auf das im Internet hinterlegte Formular: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>.

### **4. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **5. Brand- und Katastrophenschutz**

#### **5.1 Löschwasserversorgung:**

Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (hier BMZ <=9) bis 1600 l/min (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein, zur Deckung des

über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

#### 5.2 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Die H-VV TB sowie die DIN 14090 wurden unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### 5.3 Zweiter Rettungsweg:

Bei mehrgeschossigen Gebäuden darf im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Aufenthaltsräume in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen, zweiter notwendiger Treppenraum etc.) oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Es wird auf die derzeit eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fränkisch-Crumbach hingewiesen und dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Einsatz gebracht werden kann zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges.

#### 5.4 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

### 6. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der Telekom unter <https://trassen-auskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar sind.

### 7. Pflanzenlisten

#### 7.1 Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

7.2 Für die Neuanpflanzung wird die Verwendung folgender Arten und Pflanzqualitäten vorgeschlagen:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm,
- Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,
- Kletterpflanzen: mind. 0,5 m<sup>2</sup> Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe und 1 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist je Standort ein durchwurzelbares Substrat-Volumen von 36 m<sup>3</sup> anzustreben, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Substratvolumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen.

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit <sup>1)</sup> gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit <sup>2)</sup> gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

7.3 Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

7.4 Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

|                                |                     |                                      |                           |
|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Acer campestre <sup>1)</sup>   | - Feldahorn (h)     | Acer pseudoplatanus <sup>1)</sup>    | - Bergahorn (h)           |
| Acer platanoides <sup>1)</sup> | - Spitzahorn (h)    | Aesculus hippocastanum <sup>1)</sup> | - Rosskastanie            |
| Betula pendula                 | - Sand-Birke        | Castanea sativa <sup>1)</sup>        | - Esskastanie             |
| Fraxinus excelsior             | - Gemeine Esche (h) | Quercus robur <sup>2)</sup>          | - Stiel-/ Säuleneiche (h) |
| Quercus petraea <sup>1)</sup>  | - Traubeneiche (h)  | Salix alba <sup>1) 2)</sup>          | - Silber-Weide (h)        |
| Tilia spec. <sup>1)</sup>      | - Linde             | Ulmus glabra, Ulmus laevis           | - Berg-, Flatter-Ulme (h) |

7.5 Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

|                                          |                       |                                    |                     |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|
| Acer campestre <sup>1)</sup>             | - Feldahorn (h)       | Acer platanoides <sup>1)</sup>     | - Spitzahorn (h)    |
| Amelanchier arborea <sup>1)</sup>        | - Baum-Felsenbirne    | Carpinus betulus                   | - Hainbuche         |
| Cornus <sup>1)</sup> in Sorten           | - Hartriegel (h)      | Fraxinus ornus <sup>1)</sup>       | - Blumenesche       |
| Malus in Sorten <sup>1)</sup>            | - Zieräpfel/Wildapfel | Prunus avium <sup>1) 2)</sup>      | - Vogelkirsche      |
| Prunus cerasifera                        | - Kirschpflaume       | Prunus mahaleb <sup>1)</sup>       | - Felsenkirsche     |
| Prunus spinosa <sup>1)</sup>             | - Schlehe (h)         | Pyrus communis <sup>1)</sup>       | - Kultur-Birne      |
| Pyrus pyrausta <sup>1)</sup>             | - Holzbirne           | Robinia pseudoacacia <sup>1)</sup> | - Robinie           |
| Sorbus aria <sup>1)</sup>                | - Mehlbeere           | Sorbus aucuparia <sup>1) 2)</sup>  | - Eberesche (h)     |
| Sorbus domestica <sup>1)</sup>           | - Speierling          | Sorbus intermedia <sup>1)</sup>    | - Schwed. Mehlbeere |
| Styphnolobium japonicum <sup>1) 2)</sup> | - Schnurbaum          | Taxus baccata                      | - Eibe              |

7.6 Pflanzenliste IV - Sträucher

|                                     |                      |                                  |                              |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Amelanchier lamarckii <sup>1)</sup> | - Felsenbirne        | Berberis vulgaris                | - Gewöhnliche Berberitze (h) |
| Cornus mas <sup>1) 2)</sup>         | - Kornelkirsche      | Cornus sanguinea <sup>1)</sup>   | - Roter Hartriegel (h)       |
| Corylus avellana                    | - Hasel (h)          | Crataegus spec. <sup>1) 2)</sup> | - Weißdorn-Arten             |
| Potentilla fruticosa                | - Fingerstrauch      | Prunus mahaleb <sup>1)</sup>     | - Felsen-, Weichselkirsche   |
| Prunus spinosa <sup>1)</sup>        | - Schlehe (h)        | Ribes alpinum <sup>1)</sup>      | - Alpen-Johannisbeere        |
| Ribes rubrum <sup>1)</sup>          | - Rote Johannisbeere | Rosa arvensis                    | - Feldrose, Ackerrose        |
| Rosa canina <sup>1)</sup>           | - Hundsrose (h)      | Sambucus nigra <sup>1)</sup>     | - Holunder (h)               |
| Salix caprea <sup>1)</sup>          | - Salweide (h)       |                                  |                              |



## 7.7 Pflanzenliste V - Kletterpflanzen

|                                           |                        |                     |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Clematis vitalba <sup>1)</sup>            | - Gewöhnliche Waldrebe | (Rankpflanze)       |
| Fallopia aubertii <sup>1)</sup>           | - Schlingknöterich     | (Schlinger)         |
| Hydrangea petiolaris <sup>1)</sup>        | - Kletterhortensie     | (Selbstklimmer)     |
| Lonicera periclymenum                     | - Wildes Geißblatt     | (Schlinger)         |
| Parthenocissus quinquefolia <sup>1)</sup> | - Wilder Wein          | (Selbstklimmer)     |
| Wisteria sinensis <sup>1)</sup>           | - Blauregen, Glyzenie  | (starker Schlinger) |

## 8. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, größere Fassaden sowie anteilig Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen (vgl. obenstehende Pflanzenliste).
- Verzicht auf Trassierband (Empfehlung):

Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.

- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verboten:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz i.S.d. BNatSchG (z.Zt. in § 44 BNatSchG) verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. einheimische Vogelarten, Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen; die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

- Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, das Arteninventar und die Ausstattung des Planbereichs aus naturschutzfachlicher Sicht zu verbessern („bienenfreundliche Gemeinde“):

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft genannt seien:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.



Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen und Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft genannt seien die nachfolgenden, geeigneten Mischungen, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

■ Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetieren und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.