

# Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplans

„Nauroder Straße (B 455) - Bauabschnitt Süd -  
zwischen Bierstadter Höhe und Siedlung An den Fichten“  
im Ortsbezirk Bierstadt

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### **1 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **1.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Wirtschaftsweg“**

Der schon teilweise vorhandene Wirtschaftsweg wird als befestigter Weg ausgebaut. Die Oberflächen sind in die nördlich des Weges angrenzenden Flächen zu entwässern.

#### **1.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die an Wohngebiete angrenzenden bzw. an den östlich gelegenen Sportplatz angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **2 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient dem Betrieb einer Fernwärmestation.

### **3 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **4 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **4.1 Öffentliche Grünfläche (A) - Straßenbegleitgrün südlich der Rheinlandstraße**

Die öffentliche Grünfläche südlich der Rheinlandstraße wird mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - festgesetzt. Die Fläche ist als eine mit Hochstämmen überstellte zweischürige Mähwiese (50 % Kräuter und 50 % Gräser) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.

Innerhalb der Fläche sind mindestens sieben Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Ein Mindestabstand von 3 m zu bestehenden Stromleitungen und zum Regenwasserkanal ist einzuhalten.

Das bestehende Gebäude der Versorgungsanlage innerhalb der Grünfläche ist zu beranken. Rankgitter sind zulässig.

Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden; vorzugsweise gemäß Auswahllisten A, B und C. Die Qualitätsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Punkt 7.2) sind zu beachten.

Die sich an der westlichen Grenze der Grünfläche befindliche Baumreihe ist zu erhalten.

#### 4.2 Öffentliche Grünfläche (B) - Straßenbegleitgrün westlich des Sportplatzes Bierstadt

Die öffentliche Grünfläche westlich des Sportplatzes Bierstadt wird mit der Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün - festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind mindestens zehn Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Bei den Standorten der Einzelbaumpflanzungen ist darauf zu achten, dass großkronige Bäume lückenhaft gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind mit Gras- und Krautflur oder Stauden zu unterpflanzen.

Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden; vorzugsweise gemäß Auswahllisten A, B und C. Die Qualitätsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Punkt 7.2) sind zu beachten.

#### 5 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im südöstlichen Teil der Fläche für die Wasserwirtschaft wird für den Aukammgraben ein Drosselbauwerk inklusive Zufahrten sowie eine Umzäunung neu errichtet. Diese sind in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Im Bereich oberhalb der maximalen Einstaufläche und Zaunanlage inklusive der baubedingten Rodungsbereiche ist das Vorwaldgebüsch durch Anpflanzung von mindestens 7 Bäumen als Hochstamm sowie mindestens 7 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit Gras und Krautflur oder Stauden zu unterpflanzen.

Für die Instandhaltung des Regenrückhaltebeckens und die Gewährleistung der Retentionsleistung ist dieses 1-mal jährlich zu mähen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Baubedingt beräumte Bereiche sind mittels geeigneter Regio-Saatgutmischung zu begrünen.

Zur Sicherstellung der Pflege und Wartung des neu herzurichtenden Regenwasserkanals, wird im südlichen Teil der Fläche für die Wasserwirtschaft ein Anfahrtsweg zu den Schächten erlaubt. Dieser ist in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Ein Mindestabstand von 3 m zum Regenwasserkanal ist einzuhalten.

Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden; vorzugsweise gemäß Auswahllisten A, B und C. Die Qualitätsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Punkt 7.2) sind zu beachten.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6.1 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zweck der Verwertung (Nutzung) von anfallendem Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser soll die Straßenverkehrsfläche, ausgenommen der B 455, die in den Schmutzwasserkanal entwässert, in die angrenzenden Grünflächen entwässert oder in Baumrigolen gespeichert werden.

### 6.2 Oberflächengestaltung

Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegeflächen wie Rad- oder Fußwege sind mit hellen Farben (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30 %) herzustellen.

### 6.3 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer Arten sind für die Außenbeleuchtung auf die Nutzfläche gerichtete Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von vorzugsweise 1.800 bis 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Betriebsdauer und die Beleuchtungsstärke, sind dabei auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 6.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF 1: Anbringen von Fledermauskästen

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 10 Höhlenbäume nachgewiesen, die von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Aus diesem Grund sind pro verlorengewandener Höhle vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahmen in geeigneten Lebensräumen der Umgebung Fledermausersatzquartiere (Fledermauskästen) anzubringen. Pro Höhlenbaum sind als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartiere jeweils drei Fledermauskästen vorzusehen, wobei die Auswahl der Kastentypen standortbezogen mit geschultem Fachpersonal abzustimmen ist.

### 6.5 Erhalt des Vorwaldgebüsches

Das Vorwaldgebüsch im Aukammtälchen ist als wichtiges Element für die Biotopvernetzung sowie für das Lokalklima dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzflächen und Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder im Bereich des Arbeitsstreifens entfernte Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Im Bereich der neu errichteten Straßenböschung ist das Vorwaldgebüsch durch die Anpflanzung von mindestens 24 Bäumen als Hochstamm wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. In sonstigen Rodungsbereichen sind zur Wiederherstellung des Vorwaldgebüsches mindestens 2 Bäume als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Standorten der Einzelbaumpflanzungen ist darauf zu achten, dass großkronige Bäume lückenhaft gepflanzt werden. Die Baumstandorte

sowie sonstige baubedingte Rodungsflächen sind mit Gras und Krautflur und vereinzelt Sträuchern zu unterpflanzen.

Bei Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden; vorzugsweise gemäß Auswahllisten A, B und C. Die Qualitätsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (7.2 der textl. Festsetzungen) sind zu beachten.

## **7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten für alle Festsetzungen folgende Qualitätsbestimmungen:

Qualitätsbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Laubbäume I. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400-500 cm, Kronenbreite 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Laubbäume II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

Laubbäume II. und III. Ordnung: Solitärstammbüsche, Gesamthöhe 400-500 cm, Kronenbreite 150-200 cm, aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60 - 100 cm.

### **7.2 Erhalt von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie die am Ende der Siedlungsgärten bestehende Baumreihe sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

## **B Hinweise**

### **1 Bodendenkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **2 Artenschutz**

#### **2.1 Vermeidungsmaßnahme VAS 1: Rodungszeitraum**

Durch die Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. gemäß § 39 (5) BNatSchG können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen. Durch diese Maßnahme wird das Risiko für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse zusätzlich verringert, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist und die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereichs befinden.

#### **2.2 Vermeidungsmaßnahme VAS 2: Baumhöhlen-Kontrolle**

Altbäume sind vor Fällung auf das Vorhandensein von Höhlungen und anderen Habitatstrukturen zu untersuchen, eine Besatzkontrolle ist vorzunehmen. Bei positiver Besatzkontrolle ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen

## **C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der nicht im Geltungsbereich selbst vorgenommen werden kann, erfolgt durch die Zuordnung von Wertpunkten. Dem ermittelten Kompensationsdefizit in Höhe von 220.873 Wertpunkten wird eine entsprechende Teilfläche der Kiesgrube Delkenheim zugeordnet.

## D Pflanzliste

### 1 Auswahlliste Bäume, Sträucher und Heckenpflanzen

#### 1.1 Auswahlliste A:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn        | Acer campestre      |
| Zier-Apfel        | Malus spec. i.S.    |
| Spitz-Ahorn       | Acer platanoides    |
| Trauben-Eiche     | Quercus petraea     |
| Berg-Ahorn        | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche       | Quercus robur       |
| Birke             | Betula pendula      |
| Eberesche         | Sorbus aucuparia    |
| Hainbuche         | Carpinus betulus    |
| Schwed. Mehlbeere | Sorbus intermedia   |
| Edelkastanie      | Castanea sativa     |
| Elsbeere          | Sorbus torminalis   |
| Esche             | Fraxinus excelsior  |
| Winter-Linde      | Tilia cordata       |
| Walnuss           | Juglans regia       |
| Sommer-Linde      | Tilia platyphyllos  |

#### 1.2 Auswahlliste B:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Roter Hartriegel     | Cornus sanguinea    |
| Kreuzdorn            | Rhamnus catharticus |
| Hasel                | Corylus avellana    |
| Schwarzer Holunder   | Sambucus nigra      |
| Zweiggriff. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Wolliger Schneeball  | Viburnum lantana    |
| Pfaffenhütchen       | Euonymus europaeus  |
| Gew. Schneeball      | Viburnum opulus     |
| Heckenkirsche        | Lonicera xylosteum  |

#### 1.3 Auswahlliste C:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich) |                                    |
| Pfeifenwinde                                 | Aristolochia macrophylla           |
| Baumwürger                                   | Celastrus orbiculatus              |
| Waldrebe                                     | Clematis in Arten und Sorten       |
| Geißblatt                                    | Lonicera in Arten und Sorten       |
| Knöterich                                    | Polygonum aubertii                 |
| Kletter-Rosen                                | Rosa in Arten und Sorten           |
| Selbstklimmer:                               |                                    |
| Efeu   | Hedera helix                       |
| Kletter-Hortensie                            | Hydrangea petiolaris               |
| Wilder Wein                                  | Parthenocissus in Arten und Sorten |