



Baugebiet	WA1	WA2
GRZ	0,4	0,4
Anz. zul. VG	II	II
h max.	11,0 m	9,0 m
Bauweise	o / ED	o / ED

**A Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1544)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1909)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

**B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Verordnung über die Aufnahme von in Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 158); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 2015 (GVBl. I S. 189)

**C Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. § 9 (1)-3 BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2**

(gem. § 4 BauNutzVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. die Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Betriebszweigs der Lebensmittel- und Getränkeindustrie.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gastwirtschaften.
2. Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**2.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in allen allgemeinen Wohngebieten 0,4.

**2.2 Zweckbestimmung Abwasser**

**2.1.1 Anzahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 2.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1**

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt höchstens 11,0 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Straßenseite gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenseite der Erschließungsstraße.

**2.2 Allgemeine Wohngebiete WA2**

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt höchstens 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Straßenseite gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenseite der Erschließungsstraße.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

**3.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**4 Stellplätze, Garagen und Carports**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen Baugebieten in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die in den Baugebieten festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen 2,0 m und zwischen Garagen und Stellplätzen 5 m Länge vorhanden sein.

**5 Verkehrsflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

(gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**6.1 Zweckbestimmung Abwasser**

Zulässig sind Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser.

**7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Gelnhausen, Obermarkt 7, 63271 Gelnhausen, 2. OG, Zimmer 204, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.**

**7.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen**

**7.1.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Siehe Einzeichnung im Plan.

**Allgemeine Wohngebiete - Lärmpegelbereich III**

Innere der festgesetzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schallbedürftige Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

**Allgemeine Wohngebiete - Lärmpegelbereich IV**

Innere der festgesetzten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schallbedürftige Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich IV erfüllen.

**Öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwand n = 6,50 m**

Innere der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind über die gesamte Länge durchgehend Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt mindestens 7,50 m über Bezugsebene 135 m ü. NN. Die Lärmschutzwand kann als Wall-Wand Kombination ausgeführt werden.

**Öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwand n = 7,50 m**

Innere der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind über die gesamte Länge durchgehend Lärmschutzwände zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt mindestens 7,50 m über Bezugsebene 135 m ü. NN. Die Lärmschutzwand kann als Wall-Wand Kombination ausgeführt werden.

**7.2 Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen**

**7.2.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Siehe Einzeichnung im Plan.

Für den Bereich von Lichtanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die dort betriebenen/vorgesehenen Lichtanlagen so auszugestalten, dass die Lichtimmissionen folgende Anforderungen nicht überschreiten:

**7.2.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Siehe Einzeichnung im Plan.

Für den Bereich von Lichtanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die dort betriebenen/vorgesehenen Lichtanlagen so auszugestalten, dass die Lichtimmissionen folgende Anforderungen nicht überschreiten:

**Tab. 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke EF in der Fensterebene**

Immissionsort (Erwartung)	Beleuchtungsstärke E in lux
Gelände nach BauNutzVO	6,00 Uhr - 22,00 Uhr: 22,00 lux 22,00 Uhr - 6,00 Uhr: 10,00 lux
Wohngebiete §§ 3 und 4 V	5

Bei Terrassen und Balkonen sind die Anforderungen im Bereich der stärksten Aufhellung zu messen, soweit in diesem Bereich eine Wohnnutzung als allgemein üblich anzusetzen ist.

Für die Messung und Beurteilung der Lichtimmissionen ist auf die Hinweise zur Messung und Beurteilung der Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom September 2012 zurückzugreifen.

Die Blendwirkung von Fluoreszenzleuchten ist durch technische Maßnahmen sowie zu reduzieren, dass die Anforderungen an die mittlere tolerable Leuchtdichte L<sub>tr</sub> nach diesen Hinweisen eingehalten werden.

Zum Schutz von Insekten und Vögeln ist die Anhang Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Vögel zu den Anforderungen dieser Veröffentlichung zu beachten.

**7.3 Bedingte Festsetzungen**

(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

**7.3.1 Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung**

Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten sind schutzbedürftige Räume im Sinne des Kapitels 4 der DIN 4109 erst dann zulässig, wenn die Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen gem. den Festsetzungen 7 und 7.2 hergestellt sind.

**8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

**8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

**9 Sonstige Festsetzungen**

**9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

**9.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB und § 23 HSRG)

In den Bauvorzonen sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Dies gilt für Aufzufahrten und Abgräben größeren Umfangs entsprechend.

Welchsm unzulässig sind Nebenanlagen - inklusive Werbeanlagen - gem. § 14 BauNutzVO sowie Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen gem. § 12 BauNutzVO.

**10 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**10.1 Öffentliche Grünflächen**

**10.1.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“**

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzte Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines städtischen Sportplatzes für Feldsportarten.

Zulässig sind:

1. Spielfelder und Laufbahnen zuzüglich Stehplatzanlagen.
2. Einfriedungen und Ballfangzäune.
3. Fluchtanlagen.
4. Zweckgebundene bauliche Anlagen.

**10.1.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zwischen dem Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie als zentrale Grünachse zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und der Kreisstraße 862 werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

**10.1.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zwischen dem Wohngebiet und der Kreisstraße 862 werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

**11 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

**11.1 Pflanzung von Bäumen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Pflanzentagen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sind, wie wurde die Grundzüge der durch die Plananlage vorgesehenen Allee-Grünstrassen erhalten bleiben sollen.
- Für die entlang der Straßen eingetragenen Bäume ist ein Baumart der Vorschläge zu verwenden.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine parkartige Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum-sowie Sträuchergruppen wie folgt festgesetzt:

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkröniger Baum I WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche
- 1 mittelkröniger Baum II WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufächern**

**11.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA**

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaute Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten:

- 25 % der nicht überbauten Flächen ist gärtnerisch zu gestalten.
- Je 100 m<sup>2</sup> gärtnerischer Fläche ist 1 Baum der WO I nach Vorschläge zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschläge zu bepflanzen.
- Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angezogen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzuziehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

**11.3.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ werden die Herstellung einer Extensivrasenfläche und eine Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum-sowie Sträuchergruppen festgesetzt.

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkröniger Baum I WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche
- 1 mittelkröniger Baum II WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.3.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine parkartige Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum-sowie Sträuchergruppen wie folgt festgesetzt:

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkröniger Baum I WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche
- 1 mittelkröniger Baum II WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.3.4 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine parkartige Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum-sowie Sträuchergruppen wie folgt festgesetzt:

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkröniger Baum I WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche
- 1 mittelkröniger Baum II WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.3.5 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

In den für Anpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird eine parkartige Bepflanzung von Einzelbäumen und Baum-sowie Sträuchergruppen wie folgt festgesetzt:

- Auf 30 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.
- 1 großkröniger Baum I WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche
- 1 mittelkröniger Baum II WO je 100 m<sup>2</sup> Fläche

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.
- Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

In den Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte:

- Die Flächen sind durch Aussaat in eine Grünmähfläche (2-schürige Wiese) umzuwandeln und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres, Biozidwendung und Düngerausbringung sind nicht zulässig). Für die Herstellung der extensiven Wiesen wird zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Einsatz von zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft verbindlich festgesetzt.
- Auf 20 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Straucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird verbindlich festgesetzt (siehe Teil E: Hinweise).

**11.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenabwägung**

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierender Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Kapitel 6 in Anlage 1 Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 4 BNatSchG) zum Umweltbericht:

- **Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldmähung und vorbereiten der Maßnahmen (M1)**

Die Baufeldmähung und das Abschneiden des Oberbodens ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. August sind keine Baufeldmähungen vorzunehmen. Bei einem Eingriff in den Flugraum innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (Erfolgungsgebiet) von bodenbrütenden Arten kommen kann. Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gestrichelten Vorgaben zu beachten. Daraus dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden.

- **Einrichtung von Ersatzlebensraum für die Feldlerche (CEF) (M2)**

Es ist mit maximal drei Feldlerchenrevieren im Geltungsbereich zu rechnen. Der Verlust des Lebensraumes durch die Umsetzung der Planung stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, der voraussetzungslos in einem Eingriff auf der Fläche ausgeglichen werden muss. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass ein ausreichender Ersatzlebensraum für die Feldlerche geschaffen wird, so dass es nicht zu einem Verlust von Revieren kommt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Anlage von drei Blühflächen mit einer Fläche von insgesamt 0,66 ha der Verlust von drei Feldlerchenrevieren ausgeglichen werden kann.

Die Blühflächen werden auf städtischen Flächen in der Gemarkung Meerholz, Flur 25, Flurstücke 166 tlw., 441/1 und 48 tlw. angelegt.

Der Aussaattermin des Blühflächenmaterials sollte so zeitig wie möglich im Jahresverlauf gelegt werden, um die ersten Gelege der Feldlerchen mit dem Blühmaterial zu versorgen. Die Aussaat sollte bis spätestens zum 15. März bzw. mit der Aussaat des Sommergetreides vor dem Eingriff in den verloren gehen Revieren im Geltungsbereich abgeschlossen sein.

- **Habitatoptimierung der Zauneidechen (M3)**

Die sonnenexponierten Strukturen entlang des ehemaligen Bahndamms sind im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind als Lebensraum für Reptilien sehr gut geeignet. Das Vorkommen der Zauneideche wurde in diesen Bereichen nachgewiesen. Diese Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen und bleiben in ihrem Zustand erhalten.

Durch eine Optimierung des Lebensraums im Bereich des Bahndamms kann die Attraktivität der Fläche für die Zauneideche gelindert noch weiter gesteigert werden.

Dazu werden in der Grünfläche zwischen der Wohnbaufeldfläche und dem Sportplatz die vorgesehenen Lärmschutzwand Sonn- und Vesperplätze und Fortpflanzungshabitate geschaffen. Diese sind im Abstand von 30 bis 50 m zueinander zu positionieren. Die Position sollte so gewählt werden, dass die Leistenbäume mit der Längsseite eine Subexposition aufweisen.

Eine direkte Bepflanzung in der Umgebung der Steinhaufen ist zu unterlassen. Jedoch werden an der Nordseite der Steinhaufen 2 bis drei Gebüschsträucher (Weißdorn, Hundstee) gepflanzt, um den Zauneidechen Deckung zu bieten.

- **An 11 öffentlichen Maßnahmen und Nutzungsregelungen auf den Ausgleichsflächen (2. Geltungsbereich)**

Der Ausgleich des verbleibenden naturschutzrechtlichen Defizits wird gemäß Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, hier § 10 Okokonto Absatz 4, durch den Erwerb von Ansprüchen auf Anrechnung (Biologiewerten) aus Okokonten kompensiert.

Zur Eingriffskompensation werden dem Beteauftraggeber 2 Okokontenmaßnahmen der Stadt Gelnhausen zugeordnet. Dabei handelt es sich um zwei Nutzungsverzichtflächen im Staatswald von Gelnhausen auf einer Größe von insgesamt ca. 2,4 ha.

Auf den Flächen Forststellung 302B2 (Gemarkung Halter; Flur 48; Flurstück 14 tlw.) und Forststellung 15A2 (Gemarkung Meerholz; Flur 13; Flurstück 27111 tlw.) ist zukünftig dauerhaft auf eine forstliche Nutzung zu verzichten („Waldsperrschutz“).

**D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Ebenere Stellplätze sind mit luft- und wasserdrüchtlässigem Belag (Pflaster, Kieselemente, ras Rasengittersteinen) zu befestigen. Bluminseln oder Beete sind nicht zulässig. Andere Beete können errichtet werden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers oder aus Gründen der Denkmalspflege erforderlich ist.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume (Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe), Hecken oder Sträucher abzusichern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einer unbefestigten Mindestpflanzfläche von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächengliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen und Bepflanzung zu unterhalten. Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösungsplanung der Stadt Gelnhausen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

**2 Staffel-, Dachgeschosse**

Überhalb des 2. Vollgeschosses ist die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig. Die Grundfläche des Staffel- oder Dachgeschosses darf maximal drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

**3 Dacheindeckung und -ausbildung von Wohngebäuden, Garagen und Carports**

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Ziegel oder Dachsteine in rot- bis rotbrauner Farbe sowie in Anstrich zulässig. Wellern sind Bepflanzungen in Kupfer oder Zink zulässig. Glanzlose sowie metallisierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Anbringung aufgeständerter Photovoltaik- und Solarmodule ist auf geneigten Dächern nicht zulässig.

**E Hinweise**

**1 Grundwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Beteauftragungsplans befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlage „Halterer Aue“ der Stadtwerke Gelnhausen GmbH. Die Festsetzung erfolgt mit Datum vom 15.09.2004, veröffentlicht im Stadtanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/2004, Seite 3439.

Die Verbotse gem. § 4 der Verordnung vom 15.09.2004 sind zu beachten.

**2 Bodenschutz**

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HABodSchG) vom 18.09.2007 sind die Funktionen des Bodens als der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HABodSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 zu berücksichtigen. Die Bodenschutzmaßnahmen sind so zu ergreifen, dass der Bodenschutz sichergestellt ist.

Die Bodenschutzmaßnahmen sind:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenfunktion,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversauerung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerunreinigungen.

**3 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Entwürfen Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich großflächige archäologische Strukturen aus vorgeschichtlicher Zeit. Diese sind schutzwürdige Kulturdenkmäler nach § 19 HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen deshalb nach § 16 (1) HDSchG der Genehmigung. Da eine Überbauung die Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, muss vor jeglichen Erdgriffen das Plangebiet großflächig archäologisch untersucht werden. Die Kosten der archäologischen Maßnahmen sowie die Erstellung eines Grabungsberichtes mit Dokumentation sind vom Plansteller zu tragen.

**4 Bodenveränderungen / Altlasten**

Sollten im Rahmen von Bodenergriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung erzeugen können, so ist der Träger der Bodenergriffung im Vorfeld der Bodenergriffung die Möglichkeit der Bodenergriffung aufzugeben oder etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterbescheid zur Beseitigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes - HABodSchG - das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**5 Einwirkungen durch den Straßenverkehr**

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen (K 862) ausgehenden Einwirkungen.

Die Stadt Gelnhausen hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch in weiteren späteren Zeitpunkten.

**6 Sonnenergie**

Anlagen zur Verwendung der Sonnenergie werden empfohlen.

Durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Verwendung der Sonnenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen keine Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr der klassifizierten Straßen (K 862) ausgehen.

**7 Vorsorglicher Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

• Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Kälteanlagen, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik anzufolien und haben entsprechend des Leistungs für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schutzsensiblen Daueranfahrtsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schallleistungspegel zuzugl. Ti-Zu-schlag	erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,8 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	32,3 m
72 dB	44,5 m
75 dB	60,8 m
78 dB	85,9 m
81 dB	124,2 m
84 dB	177,7 m
87 dB	254,5 m
90 dB	359,8 m

Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Rauch, Gerüche, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltrennplätze, Klimaanlagen, Kuchendruckanlagen, Gas- und Photovoltaikanlagen) ist einen Blendwirkung auf schutzsensiblen Daueranfahrtsräumen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Blenden unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist energieeffizient, strahlungsarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachteiligten schutzsensiblen Daueranfahrtsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkte, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Maßnahmen sind Natur-Hochdruckklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Anzeichen sind im privaten Bereich Komplexleuchtstofflampen in Wärmelampen einsetzen, deren Betriebszeit durch Schutzschaltungen sowie wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueranfahrtsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehzügen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

**8 Regenwasserabfuhr**

Hessisch des Oberflächengewässers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 28 (4) und 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14