

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 13**

"Gewerbepark Am Gelicht"

## **Vorentwurf**

Planstand: 14.02.2022

Projektnummer: 21-2539

Projektleitung: Bode

# **1 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

## **1.1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

1.1.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt ab dem Tag seiner Bekanntmachung die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13a Gewerbegebiet „Am Gelicht“ und Nr. 13b Gewerbegebiet „Am Gelicht“ inkl. aller ggf. später vorgenommenen Änderungen.

1.1.2 Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan überschneidet sich aus redaktionellen Gründen im Bereich der Straßenverkehrsfläche der B 454 teilweise mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt an den Festsetzungen dieses Planes jedoch keine Änderungen vor.

## **1.2 Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 sowie § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**

1.2.1 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.2 Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

1.2.3 In den Gewerbe- und Industriegebieten können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

1.2.4 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.2.5 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

### **1.3 Mischgebiete (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)**

1.3.1 Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16, § 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

1.4.1 Die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäudeoberkante und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am Schnittpunkt der tiefsten angeschnittenen Höhenlinie mit dem aufgehenden Mauerwerk des jeweiligen Gebäudes. Zwischenwerte sind linear und orthogonal zu interpolieren. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.4.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.4.3 In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,9 durch Stellplätze, Betriebsflächen, Feuerwehrumfahrten, etc. zulässig, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster oder die Überschreitung flächengleich durch Dachbegrünungen ausgeglichen wird.

### **1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.5.1 Pkw-Stellplätze, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

**1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

1.7.1 Die Versorgungsflächen bzw. -anlagen mit der Zweckbestimmung *Elektrizität* (Schaltstation / Kabelstation) sowie *Löschwasserversorgung* sind durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

**1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

1.8.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.9.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün V1“ sind als natürliche Grünfläche zu gestalten.

**1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.10.1 Im Bereich der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün V2“ und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und festgesetzten Fläche ist ein mit Gehölzen bepflanzter Schallschutzwall zu errichten. Weitere Details und die erforderlichen Höhen werden zum Entwurf nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

**1.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.11.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten“ sind die mit dieser Nutzung verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. Gartenlauben, überdachte Freisitze, Geräteschuppen, etc. und je Gartengrundstück ein Kfz-Stellplatz zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen nur in der für sie festgesetzten Fläche zulässig.

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

1.12.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

- 1.12.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt. Verwiesen wird auch auf Festsetzung 2.5.2 (sog. Schottergärten).
- 1.12.3 Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.
- 1.12.4 Kompensationsfläche mit dem Buchstaben „A“: Entwicklungsziel Streuobstwiese mit Waldsaumzone. Die bestehende Streuobstpflanzung ist zu erhalten. Entlang der westlichen Flächenbegrenzung ist auf einem etwa 5,0 m breiten Streifen ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Kräutern zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Innerhalb des Waldsaums sind etwa alle 2,0 m ein einheimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen. Gehölze ab etwa 8 m Höhe sind innerhalb der Waldsaumzone sukzessiv zu roden oder auf den Stock zu setzen. Bestehende Sträucher innerhalb des Waldsaums sind zu erhalten. Auf der restlichen Fläche ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln.
- 1.12.5 Kompensationsfläche mit dem Buchstaben „B“: Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Waldsaumzone. Entlang der südwestlichen Flächenbegrenzung ist auf einem etwa 5,0 m breiten Streifen ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Kräutern zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Gehölze ab etwa 8 m Höhe sind innerhalb der Waldsaumzone sukzessiv zu roden oder auf den Stock zu setzen. Die restliche Fläche ist als Extensivgrünland zu nutzen. Bestehende Baumgruppen sind zu erhalten.
- 1.13 Zuordnungen (§ 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.13.1 Die Zuordnung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsflächen mit den Buchstaben „A“ und „B“ erfolgt zur Entwurfsfassung.
- 1.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
- 1.14.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Laubstrauchhecken mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

- 1.14.2 Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.
- 1.14.3 Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung nicht erfasst.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind unzulässig.

- 2.2.2 Werbeanlagen dürfen die in den Teilgebieten jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

## **2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien oder -streifen gelten als geschlossene Einfriedungen und sind daher unzulässig.

## **2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.5.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Mindestfläche gemäß Berechnung der GRZ I und II) sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.5.2 Die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen (z.B. um Gewerbebauten, die auch als Wege dienen) sind von den Festsetzungen ausgenommen.

# **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

## **3.1 Stellplatzsatzung**

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## **3.2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

3.2.1 Längs der Bundesstraßen dürfen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

3.2.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn

1. bauliche Anlagen (...) längs außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **3.3 Straßenverkehrliche Hinweise**

3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 454 nicht einschränken dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen. Nötige Wegweisung ist gemäß StVO auszuführen. Baumpflanzungen entlang der B 454 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß den *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entbehrlich sind.

### **3.4 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW)**

3.4.1 Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Dauerhafte Abgrabungen sowie dauerhafte Aufschüttungen des Geländes über 0,50 m dürfen im Bereich der Leitungen nicht durchgeführt werden. Die Anlagen und Leitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist erst in einem Abstand von 2,50 m zu bestehenden Leitungen möglich.

3.4.2 Abwasserleitungen, auch Oberflächenentwässerungen, müssen mindestens 1 m Abstand zur Wasserleitung aufweisen und sind tiefer als die Wasserleitung zu verlegen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 400-1).

3.4.3 Der Baubeginn von Maßnahmen in Kreuzungs- und Parallelführungsbereichen ist rechtzeitig anzuzeigen, damit der ausführenden Baufirma die Lage der Anlagen angegeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können. Die in der Plankarte dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen und dienen nur als Hinweis.

### **3.5 Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA)**

3.5.1 Im Plangebiet befinden sich Anlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke. Maßnahmen im Bereich der Leitungen sind mit dem Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) abzustimmen, damit der ausführenden Baufirma die Lage der Anlagen angegeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können. Die in der Plankarte dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen und dienen nur als Hinweis.

### **3.6 EAM Netz GmbH**

3.6.1 Im Plangebiet befinden sich Anlagen und Leitungen der EAM Netz GmbH. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH" ist zu beachten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist vor Beginn der Arbeiten eine aktuelle Auskunft über die Lage der Versorgungsanlagen einzuholen (s. <https://pap.EAM-Netz.de>). Die in der Plankarte dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen und dienen nur als Hinweis.

3.6.2 Arbeiten im Schutzstreifen- bzw. Leitungsbereich sind nur in Abstimmung mit der EAM Netz auszuführen. Jede eigenmächtige Maßnahme zur Sicherung einer freigelegten Versorgungsleitung oder der dazugehörigen Einrichtungen (z. B. Mess- und Steuerkabel) ist untersagt.

### **3.7 GasLINE GmbH & Co. KG**

3.7.1 Im Plangebiet befindet sich eine LWL-KSR-Kabelanlage der GasLINE. Es wird auf das Merkblatt zu Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG hingewiesen.

3.7.2 Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. Nur mit der Zustimmung der GasLINE sind die Freilegung der KSR-Anlage, Niveauänderung im Schutzstreifen, der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, statthaft.

3.7.3 Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der KSR-Anlage grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

3.7.4 Vor Beginn der Arbeiten muss die Maßnahme der GasLINE angezeigt und ein Termin zur vorherigen Ortseinweisung vereinbart werden.

### **3.8 Verwendung von erneuerbaren Energien**

- 3.8.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### **3.9 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.9.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.9.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.9.3 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf die Straßenparzelle sowie in Entwässerungsanlagen der B 454 gelangen oder abgeleitet werden.

### **3.10 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.10.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 3.10.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 3.10.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 3.10.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit den Behörden zu entscheiden.

### **3.11 Lichtemissionen**

- 3.11.1 Empfohlen werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).
- 3.11.2 Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

### **3.12 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

- 3.12.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.12.2 Es wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **3.13 Abfallbeseitigung**

- 3.13.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

### **3.14 DIN-Normen**

- 3.14.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt, Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

### 3.15 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

#### 3.15.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

#### 3.15.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

#### 3.15.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

3.15.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricus. – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

3.15.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.15.6 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die Verwendung von Neophyten ist zu vermeiden.