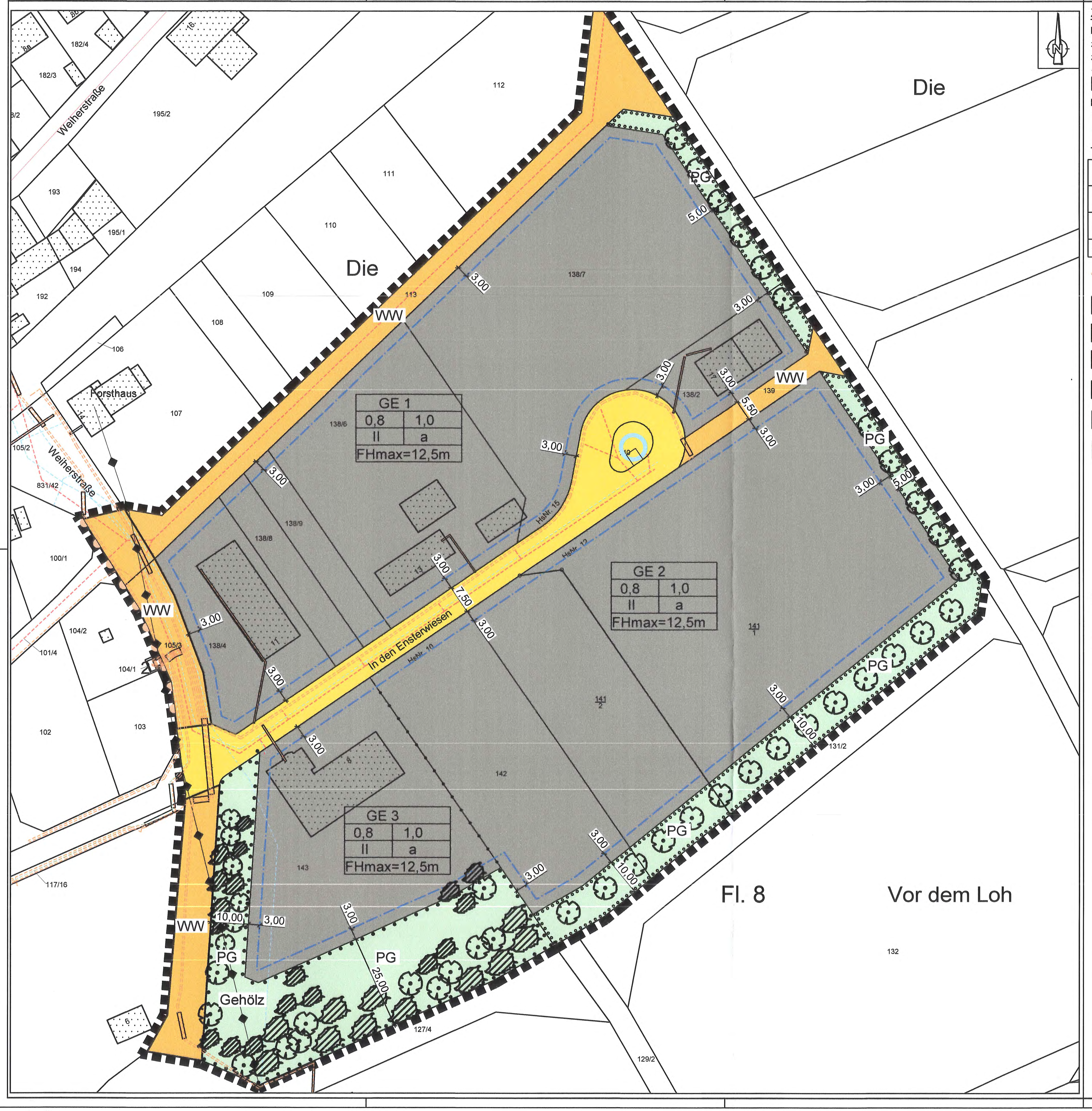

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 8	Flurnummer
z. B.: 143	Flurstücksnummer
———	Flurstücksgrenze
(Signatur)	Bauliche Anlage

Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
— · —	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE 1		Art der baulichen Nutzung	
0,8	1,0	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
II	a	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] a=abweichend
FH max =12,5m		Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO]	

(Signatur)	Bereich ohne öffentlichen Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)
(Signatur)	Gewerbegebiete (GE) [§ 8 BauNVO]
(Signatur)	Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]
WW	Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB] besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg
PG	Private Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB]
(Signatur)	Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB]
(Signatur)	Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB]
(Signatur)	Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB]
(Signatur)	Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB]
(Signatur)	Erhaltung vorhandener Sträucher [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

- - -	unterirdische Leitung Strom
- - -	unterirdische Leitung Steuerungskabel
- - -	unterirdische Leitung Telekom
- - -	unterirdische Leitung Kanal
- - -	unterirdische Leitung Wasser
○	Löschwasserbehälter (Durchmesser 6,00 m, Wasser Tiefe 4,00 m, Nutzinhalt 100,00 m³)
—♦—♦—	oberirdische Freileitung

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 34.895 m²	
Baufläche GE 1	= 11.185 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 8.948 m²
Freifläche		= 2.237 m²
Baufläche GE 2	= 10.450 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 8.360 m²
Freifläche		= 2.090 m²
Baufläche GE 3	= 3.200 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 2.560 m²
Freifläche		= .640 m²
Verkehrsfläche	= 4.955 m²	
Verkehrsfläche		= 1.820 m²
Wirtschaftsweg		= 3.135 m²
Private Grünfläche	= 5.105 m²	
Private Grünfläche Anpflanzung		= 2.205 m²
Private Grünfläche Erhaltung		= 2.900 m²

Gemeinde Weilrod, Ortsteil Riedelbach
1. Änderung des Bebauungsplanes
für den Bereich "Die Ensterwiesen"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
GE 1 und GE 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	1,0	II	a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zulässig)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Vergnügungsstätten
GE 3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8	1,0	II	a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge zulässig)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 3. Vergnügungsstätten

2. Höhen der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen vom festgelegten Bezugspunkt aus, wird wie folgt begrenzt:
Maximale Firsthöhe FH max. 12,50 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut, bei Flachdachbauten ist damit die Gesamtgebäudehöhe definiert. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.
Auf eine Festsetzung der Außenwandhöhe wird verzichtet, da diese sich aus der FH max. und den zulässigen Dachneigungen ergibt.

Der Bezugspunkt ist das mittlere, am Gebäude anstehende, natürliche Geländeniveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21a]

Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a und b und 20 BauGB

5.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie sie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert ≤ 0,5) zulässig.

5.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

5.3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

b) Fassaden- und Dachbegrünung:
Bei Neubauten wird empfohlen fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

c) Private Grünfläche Gehölzanpflanzung
Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG) festgesetzt.
Hier wird der Streifen zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a festgesetzt.
Hier ist je laufende 10m Länge ein großkroniger Laubbaum und je 3 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen.

d) Private Grünfläche Gehölzerhaltung
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15b BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseinbindung und Biotoperhaltung" festgesetzt.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

Die waldartige Bestockung ist zu erhalten. Laubbäume I. und II. Ordnung dürfen ausschließlich entfernt werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist (z. B. Windwurfgefahr).

Sträucher und Obstbäume sind generell zu erhalten, wobei ein Rückschnitt der randlichen Sträucher erfolgen darf.

Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

e) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat durch standortgerechte Arten zu erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

f) Solarenenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

g) Bundesnaturschutzgesetz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.- 30.09.) durchzuführen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen."

6. Immissionsschutz, Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Flächenbezogene Schallleistungspegel
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente LEK nach DIN 45691 nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5.

Ausweisung der Emissionskontingente L EK, Nacht

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
GE 1	keine Einschränkung	48
GE 2	keine Einschränkung	50
GE 3	keine Einschränkung	50

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur für die nördlich zum Plangebiet ausgewiesene Mischgebietsfläche erforderlich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

a) Es sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach; Flachdach; Dachneigung: 0° - 40°
Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei Grundflächen dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 15° Neigung) sollten dauerhaft begrünt sein.

b) Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf ½ der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muss mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden, Flachdächer sind hiervon ausgenommen..

c) Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten und Flachdächer. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.

d) Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

2. Garagen und Stellplätze

Die Flächen der Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert < 0,5 soweit dies mit dem Betriebsablauf der Gewerbenutzung vereinbar ist).

Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

3. Gestaltung der Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 8 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.

Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten. Freiflächengestaltungsformen wie Steingärten etc. die mit einer Versiegelung (Folienabdichtung) einher gehen, sind nicht zugelassen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll für Neubauten, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im bestehenden Mischsystem zu entwässern.

2. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) muss über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen geleitet werden, die auf den Grundstücken errichtet werden müssen.

3. Das Überlaufwasser der Zisternen ist in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, kann alternativ eine Einleitung in die örtliche Kanalisation zugelassen werden.

4. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen soll 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen, jedoch muss das Gesamtfassungsvermögen 20.000 l nicht überschreiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.
Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.
Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.
Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" sind auch bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe bzw. erhöhte Schadstoffgehalte im Bodenaushub erkennbar werden sollten

4. Anfallender Mutterboden, Bodenschutz / Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.
Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen, eine Versickerung desselben ist unzulässig.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

6. Retentionszisternen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

8. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

9. Immissionsschutz

Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Fläche des Gewerbegebietes „Die Ensterwiesen" ist dem Lärmpegelbereich III [maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)] zuzuordnen.

Für Büroräume u. ä. betragen die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außengeräusche

Erf. R'……= 30 dB

Werden im Gewerbegebiet Aufenthaltsräume in Wohnungen (Betriebsinhaberwohnungen), Übernachtungsräume, etc. realisiert, erhöhen sich die Anforderungen auf

Erf. R'……= 35 dB

Im Einzelfall kann die Vorlage eines Schallschutznachweises (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden.

10. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sind im Einzelfall geprüft werden Zitat SCHMID et al. 2012:
„Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden."
Nutzung von:" - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen".
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere wo möglich passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher wo möglich auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen mit einem unteren Flurabstand von mind. 15 cm oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
Je entstehenden neuen Gebäude sollen jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten angebracht werden. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
Bei Glasflächen größer 2 m² sollen geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden (reflexionsarmes Glas etc.).
Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.
Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB und kann umfangreiche Kompensationsmaßnahmen nach sich ziehen.
Es ist darauf zu achten, dass es während der Bautätigkeiten zu keiner Beeinträchtigung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden kleinen Streuobstwiese kommt, ggf. ist diese während der Bautätigkeiten mittels eines Schutzzauns abzugrenzen.
Bei der Beseitigung von nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölzen sind folgende artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen (BNatSchG):
Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 - 30.09) erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Parson auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.
Potenziell nutzbare Quartiere sind im Verhältnis 1:3 (pro vorgefundenen, potentiellen Quartierstandort drei Ersatzquartiere) auszugleichen und die jeweiligen Ersatzquartiere langfristig zu bewahren. Hinsichtlich der Ersatzquartiere ist die Untere Naturschutzbehörde zu hören.
Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten.
Für Außenbeleuchtungen ist ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zu verwenden. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465.
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. März 2020 durch Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 433)
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 4. März 2020 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 440).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 48 vom 17.12.2019 S. 2513)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585)
zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 8. April 2019 durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes2) (BGBl. I Nr. 12 vom 11.04.2019 S. 432)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
vom 2. Mai 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037)
zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)
Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986)
zuletzt geändert am 20. Juli 2017 durch Artikel 2 Absatz 14a und 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Verordnung über den bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)
Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036)
zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) (BGBl. I Nr. 61 vom 23.12.2014 S. 2269)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie
(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 BauGB].	31.10.2019
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	29.02.2020
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	11.03.2020 bis 09.04.2020
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	11.03.2020 bis 09.04.2020
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	10.09.2020
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	16.09.2020
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Absatz 1 BauGB]	10.09.2020

8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Weilrod

Weilrod, den 11.09.2020 Götz Esser -Bürgermeister-

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3)BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde

am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Weilrod, den 11.09.2020 Götz Esser -Bürgermeister-

Übersichtsplan ohne Maßstab

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Fichtenhof 1, 35796 Weinbach Tel.: 06474-883725-7, Fax.: 06474-883725-9, E-Mail: mail@sleschoenherr.de	Planungsträger: Gemeinde Weilrod Am Senner 1 61276 Weilrod
Projektbezeichnung:	1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich "Die Ensterwiesen" Gemeinde Weilrod, Ortsteil Riedelbach
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1
Erstellungsdatum: Februar 2020	Planungsstand: 18.09.2020
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

M:\Bauleitplanung\Weilrod\Riedelbach\Ensterwiesen\1. Änderung 2019\Rechtsplan\B-Plan.dwg