

Bebauungsplan Nr. 44

„Tierheim und Tierzuchtanlage“

1. Änderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Entwurf -

September 2024

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Tierheim und Tierzuchtanlage - 1. Änderung“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hunde“ dient der Unterbringung von Anlagen für Zucht, Sport, Pflege, Ausbildung sowie Unterbringung von Hunden.

1.2 Allgemein zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, die dem o.g. Zweck dienen
- Vereinsheim
- Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Stellplätze, Carport und Garagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäude und bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 104 m ü.NHN nicht überschreiten.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Artenschutzmaßnahmen

Allgemein:

Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.800 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig.

Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Vögel:

Sollte eine Rodung innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit nicht zu umgehen sein, sind die betreffenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung von einer sachverständigen Person auf Brutvogelbesatz hin zu kontrollieren.

Höhlenbäume sind, falls vorhanden, gesondert und grundsätzlich auf Brutbesatz hin zu kontrollieren. Sollte von der Rodung ein Höhlenbaum betroffen sein, ist ein Starenkasten im Verhältnis (1: 2) an geeigneter Stelle anzubringen.

Pro entfallenden Baum/ Gebüsch bzw. Hütte ist ein Vogelnistkasten (sowohl Höhlenkasten, wie auch Halbhöhlen) an geeigneter Stelle aufzuhängen.

Fledermäuse:

Vorhandene Höhlenbäume und Bäume mit ausgeprägten Rindenspalten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt o.g. Einzelbäume punktuell nicht möglich sein, sind diese vor Rodung auf Besatz hin zu überprüfen. Sollte ein Fledermauskommen in diesen Fällen nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte eine Rodung innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit nicht zu umgehen sein, sind die Gehölze unmittelbar vor Rodung auf Besatz hin zu kontrollieren. Anschließend sind die ggf. vorhandenen Höhlen/ Spalten bis zur Rodung in geeigneter Weise zu verschließen.

Pro entfallenden Baum/ Hütte ist ein Fledermauskasten an geeigneter Stelle anzubringen.

Reptilien:

Sollten in Bereichen, in denen neue Gebäude geplant sind, geeignete Versteckstrukturen (Lesesteinhaufen, Astschnitt etc.) vorhanden sein, sind diese händisch abzutragen und an geeignete Stelle auf der Fläche wieder aufzubringen.

Sollte in den betreffenden Baubereichen eine vorherige Rodung ggf. hier vorhandener Gehölze durchgeführt worden sein (s.o. Rodungszeit, sind die Stubben über Winter im Boden zu lassen. Die Stubben werden erst ab Mitte April zu geeigneten Tageszeiten entfernt (s.u.)

Die Bautätigkeiten sind ausschließlich zu Zeiten hoher Mobilität der Tiere durchzuführen (April bis August, ab 10 Uhr).

- 3.2** Innerhalb des Sondergebietes ist die Anlage von Wegen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- 3.3** Die Gehölze im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitungen sind bei einer größeren Endwuchshöhe durch Schnitt auf eine Höhe von maximal 3 m - bezogen auf das Niveau der Sondergebietsfläche - zu begrenzen. Bei Baumpflanzungen außerhalb des Schutzstreifenbereiches sind Gehölze in der Breite wie in der Höhe so zu beschneiden, dass sie nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen bzw. beim Umstürzen oder Umbruch hineinfallen.
- 3.4** Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser für Reinigungszwecke, Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung zu verwenden. Der Überlauf auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.5** Bei Gehölzpflanzungen dürfen nur gebietseigene Gehölze (siehe C.5) verwendet werden.

4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt für Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm sowie für Feldhecken und Sträucher heimischer Arten von mindestens 2 m Höhe. Abgängige Bäume sowie im Zuge der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen entfallene sonstige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1** Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und begrünte oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattete Flachdächer zulässig.
- 1.2** Es sind nur Dachneigungen bis maximal 30° zulässig.
- 1.3** Als Dacheindeckungen dürfen nur dunkle Materialien verwendet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer.
- 1.4** Für Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Weißer Putz / Kalkstein; naturfarbene, graue oder dunkelgraue bis schwarze Holzverkleidung;

C Hinweise

1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen Wasserwerk I - Eschollbrücken und Wasserwerk II - Pfungstadt der Hessenwasser. Die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1978, S. 2418 ff) sind zu beachten.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

Das nächste Oberflächengewässer (der Sandbach) ist ca. 600 m entfernt. Das Plangebiet liegt im nördlichen Oberrheingraben, der Boden besteht laut geologischer Karte aus flach ausgebreiteten Flugsanden. Somit ist der Boden für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Damit steht der erlaubnispflichtigen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nichts im Wege.

Die Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser ist nur bei einer breitflächigen Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone erlaubnisfrei nach §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes.

3 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat 41.4 „Altlasten/Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Ulmus minor* (Feldulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

6 Schutzstreifen

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

7 Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8 Grundwasserbewirtschaftungsplan

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

9 Artenschutz

Es wird empfohlen, bei der Neuerrichtung von Baukörper Nistmöglichkeiten für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse vorzusehen. Der Leitfaden des Landkreises Darmstadt-Dieburg „Naturschutz bei öffentlichen Baumaßnahmen“ gibt entsprechende Hinweise.

10 Nachbarrecht

Bei Einfriedungen ist zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Wirtschaftswegen ein Abstand von 0,5 m (Hessisches Nachbarrechtsgesetz § 16) einzuhalten. Bei Heckenpflanzungen ist der doppelte Grenzabstand nach dem Hessischen Nachbarrecht (§ 38-41) zu gewährleisten. Ebenso sind bei Baumpflanzungen die jeweiligen Grenzabstände zu berücksichtigen.