

# Stadt Mörfelden-Walldorf

## Bebauungsplan Nr. 54

### „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“

## Textfestsetzungen Vorentwurf

mit integrierter Begründung zu den textlichen Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

	Festsetzung	Begründung
1.	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)</b>	
1.1	Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).	Das Bebauungskonzept sieht vor, die Fläche bauplanungsrechtlich als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets (GE) auszuweisen.
1.2	Allgemein zulässig sind in den <b>Gewerbegebieten GE1 bis GE4</b> gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li></ul>	Die Nutzungen sind allgemein zulässig, da sie im Sinne des Aufstellungsbeschlusses den typischen Charakter und Zweck eines Gewerbegebietes entsprechen. Sie dienen der Ansiedlung und Ausübung gewerblicher Tätigkeiten, der Lagerung sowie der notwendigen geschäftlichen und administrativen Infrastruktur, ohne das Gebietsbild oder die zulässige Nutzung zu beeinträchtigen.
1.3	Ausnahmsweise zulässig sind in den <b>Gewerbegebieten GE1 bis GE4</b> gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 Var. 2 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelhandelsverkaufsflächen, für den Verkauf von Produkten an Endverbraucher, die zur</li></ul>	Im Gewerbegebiet ist abweichend von § 8 BauNVO Abs. 2 Nr.1 Einzelhandel nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Selbstvermarktung von Produkten dienen, die in den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben produziert und weiterverarbeitet werden. Die

	<p>Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.</p>	<p>Verkaufsfläche darf dabei nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.</p> <p>Die Ausnahme ermöglicht eine wirtschaftliche Stärkung der ansässigen Betriebe durch Direktvermarktung, ohne das städtebauliche Ziel eines primär gewerblich genutzten Gebietes zu gefährden. Die Begrenzung auf eine untergeordnete Verkaufsfläche stellt sicher, dass der Einzelhandel eine dienende Funktion zur gewerblichen Nutzung behält und keine unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen (z. B. Ausweitung des Einzelhandels) gefördert werden.</p>
1.4	<p>Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Var. 2 BauNVO u. § 1 Abs. 4 BauNVO lediglich im Teilbereich <b>GE4</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul>	<p>Es werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem sonstigen Gewerbe grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld GE 4, da dort bereits ein Hotel besteht und dies bestandswahrend bauplanungsrechtlich zugelassen werden soll.</p> <p>Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen und Konflikte zwischen sensiblen Nutzungen (wie Beherbergung) und typischen gewerblichen Nutzungen (z. B. mit Lärm- oder Lieferverkehr) zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit von Hotels auf dieses klar definierte und am Rand des Gewerbegebietes liegende Baufeld beschränkt.</p>
1.5	<p>Ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenständige Lagerplätze</li> <li>- Lagerhäuser die ausschließlich der Einlagerung von Waren, Gütern oder Materialien dienen, und bei denen keine betriebsbezogene Beschäftigung mit produktions-, logistik- oder verwaltungsbezogenen Tätigkeiten stattfindet. Hierzu zählen auch Anlagen, bei denen lediglich Aufsichts-, Kontroll- oder Wartungspersonal (wie z. B. Sicherheitsdienste oder Hausmeister) regelmäßig oder unregelmäßig</li> </ul>	<p>Reine Lagerplätze und Lagerhäuser ohne betriebsbezogene Tätigkeiten werden ausgeschlossen, um die städtebauliche Zielsetzung eines aktiven, arbeitsplatzintensiven Gewerbegebiets zu sichern. Lagerplätze sind zulässig, soweit sie im betrieblichen Zusammenhang mit einem Lagerhaus stehen. Ziel ist die Ansiedlung nutzungsintensiver Betriebe mit produktions-, logistik- oder verwaltungsbezogenen Funktionen, die zur wirtschaftlichen Belebung und besseren Ausnutzung der Infrastruktur beitragen.</p>

	<p>anwesend ist, ohne dass darüber hinaus betriebliche Abläufe erfolgen.</p>	<p>Mit dieser Festsetzung sollen sogenannte Lagerflächen, die ohne dauerhafte Arbeitsplätze betrieben werden und keinen nennenswerten Beitrag zur Arbeitsplatzschaffung leisten, ausgeschlossen werden.</p> <p>Lagerhallen ohne Personaleinsatz (bis auf ggf. Wach- und Wartungspersonal) wie bspw. Self-Storages mit einer ausschließliche Lagertätigkeit und ohne betriebsbezogenen dauerhaftem Personaleinsatz sollen ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>1.6</b></p>	<p>Kein Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. 1 Abs. 9 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>- Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Eigenständige Tankstellen</li> <li>- Gewerblich betriebene Parkierungsanlagen sowie Garagengebäude,</li> <li>- Gewerbebetriebe in Form von Rechenzentren,</li>   <li>- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),</li>   <li>- Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucher,</li> <li>- Vergnügungsstätten insbesondere in Form von AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros/ Wettannahmestellen, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos,</li> </ul>	<p>Die Ausweisung von zulässigen Nutzungen und dem expliziten Ausschluss einzelner Arten von Nutzungen trägt einerseits einer ausreichenden Gebietsversorgung und andererseits insbesondere der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse Rechnung. In Bereichen, in denen ein ausreichender Schutz vor bestehenden oder zu erwartenden Immissionen nicht gewährleistet werden kann, werden daher bestimmte schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch für den Schutz von Grundwasser.</p> <p>Rechenzentren/ Datencenter o.ä. werden aus den folgenden Gründen allgemein ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Flächenintensität bei geringer Schaffung von Arbeitsplätzen</li> <li>- Vorzug der konkurrierenden Nutzung arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe</li> <li>- Hoher Energiebedarf mit negativen Auswirkungen auf die Energieinfrastruktur</li> </ul> <p>Der Ausschluss eigenständiger Werbeanlagen dient der Vermeidung von visueller Dominanz und Werbeflut im öffentlichen Raum, insbesondere auch mit Hinblick auf die Lage an der nahegelegenen Autobahn A5.</p>

	- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.	
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
<b>2.1</b>	Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.	<p>Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird der obere Orientierungswert gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Damit ist gemäß der Ausrichtung des städtebaulichen Konzeptes eine sehr weitreichende Ausnutzung der Fläche möglich, analog zu dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet.. Die festgesetzte GRZ regelt die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, so dass neben Hauptgebäuden auch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu einer GRZ von 0,8 gebaut werden dürfen.</p> <p>Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 entstehen kann, wurde in die fachgutachterliche Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung eingestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der jeweiligen Baugrundstücke) zu begrünen sind. Dies mindert die Planungsauswirkungen, welche durch die ermöglichte Versiegelung der Grundstücke von 80% zu erwarten sind und trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.</p>
<b>2.2</b>	<p>Die maximal zulässigen baulichen Höhen (GHmax) werden entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung mit 18 m festgesetzt.</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch den Schnittpunkt der Außenseite</p>	Die Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe von 18 m gewährleistet eine klare und einheitliche Bauhöhenregelung im Gewerbegebiet, die eine angemessene städtebauliche Ordnung und Funktionalität sicherstellt.

	<p>der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.</p> <p>Einzelne Gebäudeteile sowie technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten, soweit ihre Grundflächen insgesamt nicht mehr als 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche ausmachen.</p>	<p>Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 2 m für einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen dient der praktischen Umsetzung moderner technischer Anforderungen, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung wesentlich zu beeinträchtigen. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche dieser Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche stellt sicher, dass der Charakter und die Wirkung der Bauhöhe gewahrt bleiben.</p> <p>Eine Festsetzung zur <b>Definition von Höhenbezugspunkten</b> wird im weiteren Verfahren ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entweder als unterer Höhenbezugspunkt im Grundstück oder auf den Plan-/ Bestandsstraßen (entsprechend Vermesserangaben/ Angaben der Erschließungsplanung zur Straßenplanung)</li> <li>oder als oberer Höhenbezugspunkt mit NHN-Höhen</li> </ul>
2.3	<p>Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilflächen GE2 bis GE4 beträgt 3.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Gemäß Aufstellungsbeschluss soll in der Teilfläche GE1 auch eine kleinteiligere Aufteilung ermöglicht werden. Durch die Mindestgröße von 3.000 m<sup>2</sup> soll jedoch auch sichergestellt werden, dass ausreichend Flächen für funktionale betriebliche Abläufe, Lagerung, Anlieferung sowie Stellplätze vorhanden sind.</p>
3	<p><b>Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)</b></p>	
3.1	<p><b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</b> Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.</p>	
3.2	<p><b>Offene Bauweise</b> Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Form der offenen Bauweise mit einer erlaubten Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt. Innerhalb des Baufeldes GE 1 sind Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig.</p>	<p>Zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen eines funktionsgerechten und maßstäblich ausgewogenen Gewerbegebiets wird innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Die maximale Gebäudelängen entsprechen den</p>

	<p>Innerhalb des Baufeldes GE 2 sind Gebäudelängen bis max. 120 m zulässig.                  Innerhalb des Baufeldes GE 3 sind Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig.                  Innerhalb des Baufeldes GE 4 sind Gebäudelängen bis max. 60 m zulässig.</p> <p>Die Gebäudelängen sind in der Nutzungsschablone dargestellt.</p>	<p>im angrenzenden Gewerbegebiet bereits vorhandenen Strukturen.                  Die maximale Gebäudelänge bezieht sich hierbei auf Fassaden parallel zur öffentlichen Erschließung. Die Entwicklung in der Tiefe der Grundstücke ist nicht eingeschränkt.                  Die zulässigen Längen ermöglichen einerseits die Errichtung großflächiger, zusammenhängender Gewerbebauten, wie sie für moderne Betriebsabläufe erforderlich sind. Andererseits verhindert die Längenbegrenzung die Entstehung übermäßig ausgedehnter, städtebaulich dominanter Baukörper, welche das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gliederung des Gebiets negativ beeinflussen könnten. Damit wird eine ausgewogene Entwicklung zwischen funktionalen Erfordernissen und städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet.</p>
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)</b>	
<b>4.1</b>	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich in der gemäß Ziffer 3.1. definierten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.	Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der nicht versiegelte/ zu begründende Anteil der Flächen nicht reduziert wird.
<b>4.2</b>	Die Errichtung von technischen Nebenanlagen für den Brandschutz (bspw. Sprinklertanks) sind außerhalb der überbaubaren Fläche sowie auch in den privaten Grünflächen zulässig.	
<b>4.3</b>	<b>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b> Eine Festsetzung zur zulässigen Anzahl und Breiten von Zufahrten wird geprüft und ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.	
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)</b>	
	<i>Festsetzungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	<p>Erläuterung zu Rückbau                  Erläuterung zu öffentlicher Geh-/Radweg                  Erläuterung zu Andienung Hotel</p>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und</b>	Vorgaben gemäß Umweltbericht/ Fachgutachten von <b>PGNU</b>

	<b>Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14, 25a und b BauGB)</b>	
<b>6.1</b>	<p><u>Erhalt von Rote Liste Gefäßpflanzen durch Extensivierung von Ackerflächen:</u>                  Die als <b>M1</b> gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 174/4, 174/6, 175/2 und Teile von 176/2 sowie 228/2 mit ca. 7.278 m<sup>2</sup> sind extensiv als Ackerfläche zur Entwicklung einer artenreichen Wildkrautvegetation zu bewirtschaften. Sie sind als Ersatzfläche zum Erhalt und Schutz der Rote Liste Gefäßpflanzen Sardischer Hahnenfuß (Ranunculus sardous, RL BRD: 3, RL HE: ungefährdet), Kleines Mäuseschwänzchen (Myosurus minimus, RL BRD: ungefährdet, RL HE: V) und Finger-Ehrenpreis (Veronica triphyllos, RL BRD: V, RL HE: 2) zu sichern. Die bestehende Eingrünung mit Feldgehölzen und Gebüsch am nördlichen Rand von Fläche <b>M1</b> ist zu erhalten.</p>	<b>Schutz- und Kompensation des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>
<b>6.2</b>	<p><u>Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Blauflügelige Ödlandschrecke und Italienische Schönschrecke:</u>                  Als Maßnahme ist auf den mit <b>M2 und M3</b> gekennzeichneten Flächen ein insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Ersatzhabitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke und Italienische Schönschrecke herzustellen. Dazu sind acht (ca. 125 m<sup>2</sup> große) Inselflächen aus jeweils 20 % Kies-Sand-Mischung (KV Nr. 10.230) und 80 % trockener spärlicher Saumvegetation (KV Nr. 09.122) anzulegen. Dazu wird der Oberboden abgetragen und stattdessen ein Kies-Sand-Gemisch aufgetragen. Zur Vegetationsentwicklung ist eine Rasenmischung von Trockenrasenarten (Regiosaatgut Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) in einem Mischverhältnis von mind. 50 % Kräuter und weniger als 50 % Gräser einzusäen. Die Saatstärke soll 5g/m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p>	
<b>6.3</b>	<p><u>Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen:</u></p>	

	<p>Die Flächen <b>M2 und M3</b> sind neben der Maßnahme für die planungsrelevanten Heuschreckenarten auch als extensiv genutzter, strukturreicher, (halb-)offener Lebensraum für Zauneidechsen anzulegen. Neben den auf 1.000 m<sup>2</sup> anzulegenden Inseln für Heuschrecken sind auf den übrigen Flächen (ca. 3.600 m<sup>2</sup>) 60 % Gehölze und Gebüsche (KV Nr. 02.400) sowie 40 % naturnahes Grünland (KV Nr. 06.370) mit Einsaat aus gebietseigener Herkunft (kräuterreiche Mischungen, Regiosaatgut Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser herzustellen. Außerdem sind in einem etwa gleichen Verhältnis ca. 10 strukturgebende Elemente (sonnenexponierte Steinhäufen, Baumstubben und Totholzhaufen) anzulegen.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><u>Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter:</u> Auf der mit <b>M2+M3</b> gekennzeichneten Grünfläche sind die vorgesehenen Gebüschantenteile (60 % der Fläche außerhalb der Inseln) in mehreren kleinen Gebüschgruppen für die Neuschaffung oder Optimierung der Habitate von Heckenbrütern gemäß Pflanzliste Nr. 2 zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><u>Installation von Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse:</u> In einer noch festzulegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (<b>M6</b>) oder festzusetzenden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind an 3 noch auszuwählenden Einzelbäumen mindestens drei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie drei Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen.</p>	

<p><b>6.6</b></p>	<p><u>Neuschaffung und Optimierung von Habitaten für Zauneidechsen und Heckenbrüter:</u>                  Die Fläche <b>M4</b> ist sowohl als Habitat für die planungsrelevante Vogelarten (Heckenbrüter) als auch als extensiv genutzter, strukturreicher, (halb-)offener Lebensraum für Zauneidechsen anzulegen. Ca. 60 % der verbleibenden Restfläche sind als Gehölze und Gebüsche (KV Nr. 02.400) sowie 40 % als naturnahes Grünland (KV Nr. 06.370) mit Einsaat aus gebietseigener Herkunft (kräuterreiche Mischungen, Regiosaatgut Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) in einem Mischverhältnis von mindestens 60 % Kräuter und weniger als 40 % Gräser zu entwickeln. Es sind frostfreie Winterquartiere (Sandlinsen 4 x 4 m) und strukturgebende Elemente (sonnenexponierte Steinhaufen, Baumstubben und Totholzhaufen) anzulegen.                  Die ca. 1,1 ha Gebüschflächen der Fläche <b>M4</b> sind durch Erhalt bestehender Gebüsche und Gehölze sowie Anpflanzung ergänzender standortgerechter, heimischer Sträucher in Gruppen zu je 5-7 Pflanzen aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen. Die Gebüsche und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><u>Installation von Ersatznisthilfen für Gartenschläfer, Höhlenbrüter und Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse:</u>                  In einer noch festzulegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (<b>M5</b>) oder festzusetzenden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind an Einzelbäumen und an am Waldrand stehenden Bäumen mindestens drei spezielle Gartenschläfer-Nistkästen, 24 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 30 Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise anzubringen.                  Die Ersatzquartiere können auch auf der Maßnahmenfläche <b>M4</b> untergebracht</p>	

	<p>werden, wenn diese einen geeigneten Baumbestand aufweist.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><u>Außenbeleuchtung</u>                  Eine Beleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Wegsäume und Verkehrsnebenflächen), privaten Grünflächen (Parkähnliche Anlagen und landwirtschaftliche Fläche) ist im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes unzulässig. Die Außenbeleuchtung im Bereich der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die aus Gründen der allgemeinen Sicherheit eine Beleuchtung erfordern, ist auf das notwendige Maß zu beschränken und energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Als Leuchtmittel sind nur Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von unter 2.700 K (warmweiße Farbtemperatur), mit Wellenlängen über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einem möglichst steilem Abstrahlwinkel von oben nach unten (&lt; 70°) zulässig. Als Leuchtgehäuse sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen sind und die Abstrahlung in die und oberhalb der Horizontalen verhindern, zu verwenden. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Anschluss an Gehölze und Wälder sind für den Erhalt der (potenziellen) Flugstraßenfunktionen für die lichtempfindlichen Fledermäuse jeweils mindestens 10 m breite Dunkelkorridore einzurichten. Südlich der B486 im Bereich der offenen Feldflur ist keine Beleuchtung zulässig.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><u>Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden</u>                  Zur Vermeidung von Vogelschlag dürfen alle zusammenhängenden Glaselemente oder vergleichbare spiegelnde Elemente im Geltungsraum mit einer Größe über 4 m<sup>2</sup> einen Reflexionsgrad von 10 % nicht überschreiten und müssen zusätzlich eine hochwirksame Markierung wie</p>	

	<p>beispielsweise horizontale Streifen (mind. 3 mm breit in einem Abstand von 100 mm) oder Punktmarkierungen (mit mind. 9 mm Punktdurchmesser in einem Abstand von max. 90 mm) aufweisen. Alternativ zulässig sind Glasscheiben mit transluzentem, mattem oder strukturiertem Glas, welche einen Reflexionsgrad von unter einem Prozent besitzen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.</p>	
<b>6.10</b>	<p><b>Oberflächenbefestigung</b> Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen, LKW-Fahrstraßen und -Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.</p>	
<b>6.11</b>	<p><b>Versickerung von Niederschlagswasser</b> <i>Die Festsetzung hierzu wird im weiteren Verfahren entsprechend des Gutachtens hierfür ergänzt. Mögliche Festsetzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Niederschlagszwischen Speichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse</li> </ul>	
<b>7</b>	<p><b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b></p>	<p>Vorgaben gemäß Umweltbericht/ Fachgutachten von <b>PGNU</b></p>
<b>7.1</b>	<p><u>Ortsrandeingrünung</u> Die als <b>G1</b> gekennzeichnete Flächen dienen dem Lärm- und Sichtschutz zwischen bebauten Flächen und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wegen. Am Ortsrand fungieren die Baumreihen und Gebüschflächen als Ortsrandeingrünung zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung.</p>	<p>Flächenbezeichnungen gemäß Maßnahmenplan von <b>PGNU</b></p>

	<p>Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind die vier bestehenden Einzelbäume (entlang der Straße An der Schnepfenschneise) zu erhalten.</p> <p><i>Inhaltlichen Festlegungen zur Qualität und Quantität der Anpflanzflächen sowie zu den anzupflanzenden Einzelbäumen werden im Rahmen der Entwurfserstellung erarbeitet.</i></p>	
7.2	<p><u>Vorgarten</u> Die als G2 gekennzeichneten Flächen dienen der Steigerung der Biodiversität.</p> <p><i>Inhaltlichen Festlegungen zur Qualität und Quantität der Anpflanzflächen sowie zu den anzupflanzenden Einzelbäumen werden im Rahmen der Entwurfserstellung erarbeitet.</i></p>	
7.3	<p><u>Private Grünfläche</u> Auf der mit G3 gekennzeichneten Fläche sind pro angegangenen 250 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, heimischer Obstbaum der Pflanzliste Nr. 3 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	
7.4	<p><u>Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume</u> Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten, bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und bei Abgang zu ersetzen. Laut Baumschutzsatzung sind abgängige Bäume von mindestens 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) mit standortgerechten Laubbäumen bzw. Laubgehölz mit mindestens 16 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) bzw. abgängige Bäume von über 100 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) mit standortgerechten Laubbäumen bzw. Laubgehölz mit mindestens 20 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) oder mit zwei standortgerechten Laubbäumen bzw. Laubgehölz mit mindestens 16 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) am Standort zu ersetzen (weitere Angaben zur Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, Hochstamm, Pflanzung mit Ballen).</p>	
7.5	<p><u>Anzupflanzende Einzelbäume</u></p>	

	<i>Inhaltlichen Festlegungen zur Qualität und Quantität der Anpflanzflächen sowie zu den anzupflanzenden Einzelbäumen werden im Rahmen der Entwurfserstellung erarbeitet.</i>	
7.6	<p><u>Dachbegrünung</u>                  Neu zu errichtende Gebäudedächer sind vollständig extensiv zu begrünen und zu unterhalten. die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht und darunter mit einer Retentionsvorkehrung (Speicherlamellen) zu versehen und mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Stauden zu bepflanzen (s. Pflanzliste Nr. 1), sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich). Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.</p>	
7.7	<p><u>Fassadenbegrünung</u>                  Gebäudeaußenseiten, die nicht bereits durch Baum- und Strauchpflanzungen begrünt werden, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen der Pflanzliste Nr. 4 zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Maximalabstand von 5 Meter mit ausreichendem Wurzelraum und Rankhilfen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>	
7.8	<p><b>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB)</b></p> <p>Auf den öffentlichen Grünflächen sind artenreiche Straßen- und Wegaäume (KV Nr. 09.153) zu entwickeln. Hierfür soll eine kraut- und blütenreiche sowie ausdauernde Saatgutmischung mit einem Mischverhältnis von mindestens 70 % Kräutern und weniger als 30 % Gräser (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) nach Herstellerangaben ausgebracht werden. In der gesamten Fläche wird auf die Verwendung von Pestiziden, Herbiziden oder Pflanzenschutzmitteln verzichtet.</p>	

8	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)</b>	
8.1	<b>Schallemissionskontingente (§ 1 Abs.4 BauNVO)</b>	
	<p>Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an. Die sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK, geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.</p>	<p>Vorgaben gemäß „<b>Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</b>“                  Die Festlegungen der Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für sämtliche Teilgebiete innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden erforderlich, um unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten gewerblichen Nutzung die Orientierungswerte für die städtebaulich verträgliche Geräuschbelastung am maßgeblichen Immissionsort, den nächstgelegenen schützenswürdigen Nutzungen, einzuhalten. Unter dieser Beachtung wurden die möglich zulässigen Emissionskontingente entsprechend der geplanten Nutzung auf die einzelnen Teilflächen verteilt, wodurch dieser potentielle Konfliktpunkt gelöst wird.</p>

		<b>LEK tags/nachts [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Flächenbezeichnung Planzeichnung</b>	<b>Flächenbezeichnung Schallgutachten</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
GE 1 a	Fläche GE1	70	55
GE 1 b	Fläche GE2	70	54
GE 1 c	Fläche GE3	70	54
GE 2 a	Fläche GE4	67	55
GE 2 b	Fläche GE5	65	55
GE 2 c	Fläche GE6	67	56
GE 3	Fläche GE7	65	50
GE 4	Fläche GE8	60	45

Lage des Referenzpunkts in GK-Koordinaten:

Rechtswert: 3470732,87

Hochwert: 5538808,56

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn		L <sub>EK,zus</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] in Richtung des Sektors	
	Anfang	Ende	T	N
<b>A</b>	332,7	74,3	0	0
<b>B</b>	74,3	237,1	7	5
<b>C</b>	237,1	272,5	1	0
<b>D</b>	272,5	332,7	3	2

<p>Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel <math>L_r</math> der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente <math>L_{IK}</math> an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.</p> <p><math>L_r</math>: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.</p> <p><math>L_{IK}</math>: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten <math>L_{EK}</math> unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung <math>D_L</math> im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente <math>L_{IK}</math> der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort. Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents <math>L_{IK}</math> sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die <math>L_{EK}</math> festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.</p> <p>Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel <math>L_r</math> der Betriebsgeräusche der Anlage</p>	
--	--

	<p>oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.</p>	
<p><b>8.2</b></p>	<p><b>Baulicher Schallschutz/ Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)</b></p>	
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Die Themenkarten im Anhang 4.1.1 bis 4.3.2 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 26.06.2025 zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.                  Hiernach beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel im Tagzeitraum  <math>L_{a, Tag} = 69 \dots 76 \text{ dB}</math>                  und im Nachtzeitraum  <math>L_{a, Nacht} = 70 \dots 77 \text{ dB}</math>                  Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:  <math>R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}</math>                  Dabei ist:  <math>K_{Raumart} = 35 \text{ dB}</math> für Büroräume und Ähnliches;  <math>K_{Raumart} = 30 \text{ dB}</math> für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  <math>L_a =</math> maßgeblicher Außenlärmpegel                  Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes <math>S_s</math> zur Grundfläche des Raumes <math>S_G</math> nach DIN 4109-2:2018-01</p>	<p>Vorgaben gemäß „<b>Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens</b>“                  Die Festsetzung dient dem Schallschutz von Personen, die sich künftig in Gebäuden in dem Plangebiet aufhalten.</p>

<p>Gleichung (32) mit dem Korrekturwert <math>K_{AL}</math> nach Gleichung (33) zu korrigieren.          Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.          Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel <math>L_a</math> vorliegen.          In gesamten Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von <math>&gt; 50 \text{ dB(A)}</math> in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.          An den Fassaden von Räumen zum dauernden Aufenthalt (z.B. in Beherbergungsbetrieben) mit einem Beurteilungspegel von <math>&gt; 60 \text{ dB(A)}</math> (<math>60 \text{ dB(A)}</math> Isophone in Anhang 3.2.x) in der Nacht bzw. <math>70 \text{ dB(A)}</math> (<math>70 \text{ dB(A)}</math> Isophone in Anhang 3.1.x) tagsüber sind besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in der Art erforderlich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster von Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden ausgeschlossen sind, oder</li> <li>• keine offenbaren Fenster an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden angeordnet werden, oder</li> <li>• an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Schlafen dienenden Aufenthaltsraums einen Wert von <math>60 \text{ dB(A)}</math> unterschreitet.</li> </ul> <p>Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel <math>L_a</math> vorliegen.</p>	
--	--

<p><b>8.3</b></p>	<p><u>Bodenschutzmaßnahme</u> Dauerhafte Böschungen sollten nicht steiler als 1:1,5 angelegt werden. Sie sind durch geeignet Begrünung o. ä. Sicherungsmaßnahmen vor Erosion zu schützen. Bei Böschungen mit einer Neigung von größer 1:2 sollen Erosionsschutzmatten ausgebracht werden. Diese sollen mit der Begrünung der Böschung kombiniert werden.</p>	<p>Vorgaben gemäß Umweltbericht/ Fachgutachten von <b>PGNU</b></p>
<p><b>9.</b></p>	<p><b>Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)</b></p>	
	<p>Im Gewerbegebiet (GE1 bis GE4) sind die Dachflächen der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren. Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.</p>	

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 4 HBO**

<p><b>B1</b></p>	<p><b>Dachgestaltung</b> Für alle baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.</p>	<p>Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung, sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild und begrenzt die Bauhöhe, was insbesondere in Gewerbegebieten funktional und gestalterisch sinnvoll ist.</p>
<p><b>B2</b></p>	<p><b>Werbeanlagen</b> Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 10,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dazu, ein geordnetes, einheitliches Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu sichern und visuelle Störungen durch übermäßige oder auffällige Werbung zu</p>

	<p>unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).</p> <p>Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form von Pylonen oder Werbefahnen sind bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem Gelände zulässig.</p>	<p>vermeiden. Gleichzeitig städtebauliche Gestaltungsziele gewahrt bleiben.</p>
<b>B3</b>	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen.</p>	<p>Die Festsetzung dient der Sicherung eines offenen, einsehbaren und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbilds des Gewerbegebiets sowie der ökologischen Aufwertung durch Begrünung.</p>

### C. Wasserrechtliche Satzung

#### gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

	<p>Die Festsetzung hierzu wird im weiteren Verfahren entsprechend des Gutachtens hierfür ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit Niederschlagswasser</li> </ul>	
--	--	--

### D. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

	<p>Kennzeichnungen werden im weiteren Verfahren bspw. u.a. zu folgenden Unterpunkten ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ehemalige Auskiesungsflächen/ Flächen mit Verfüllungen</li> <li>• Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried</li> <li>• Grundwasserstände</li> <li>• Retentionsflächen (Rigolen)</li> </ul>	
--	--	--

## E. Hinweise

<p><b>E1</b></p>	<p><b>Örtliches Satzungsrecht</b>                  Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen der Stadt Mörfelden zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Stellplatzsatzung,</li> <li>- die Niederschlagswassersatzung und</li> <li>- die Baumschutzsatzung.</li> </ul>	
<p><b>E2</b></p>	<p><b>Altstandorte</b>                  Im Bereich der Auffüllungen ist Bodenaushub zwingend einer Verwertung / Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie oder einer schadstoffbeseitigenden Vorbehandlung in einer zugelassenen Anlage und anschließende Wiederverwertung zuzuführen. Vor einem Wiedereinbau der Auffüllungen vor Ort ist abzusehen.</p>	
<p><b>E3</b></p>	<p><b>Denkmalschutz (§ 2 (2) i.V.m. § 18 (1) HDSchG)</b>                  Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen bzw. Zerstörungen bedürfen der Genehmigung nach § 18 (1) HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Groß-Gerau. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.</p>	
<p><b>E4</b></p>	<p><b>Artenschutz (§ 44 BNatSchG und § 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>                  Bauzeitenregelung bei Gehölzrodung: Rodung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zum Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und baumbewohnenden Fledermäusen.</p>	

	<p>Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss:                  Abriss des Bestandsgebäudes nördlich der B 486 im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebeziehenden Fledermäusen.</p> <p>Kontrolle von Baumhöhlen vor Fällung:                  Kontrolle der im Eingriffsbereich vorhandenen Baumhöhlen auf Besatz durch überwinternde Fledermäuse. Bei negativem Befund Verschluss der Höhlen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden. Dies betrifft voraussichtlich insgesamt 12 Höhlenbäume</p> <p>Gebäudekontrolle vor Abriss und Begleitung der Abrissarbeiten durch ÖBB: Kontrolle potenziell als Fledermausquartier geeigneter Strukturen auf überwinternde Fledermäuse vor Abriss des Bestandsgebäudes nördlich der B 486. Bei negativem Befund Verschluss der Strukturen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden.</p> <p>Errichtung temporärer Amphibienschutzzäune während der Bauzeit: Um eine (Wieder-) Einwanderung von Amphibien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, sind zum nördlich des Plangebietes gelegenen Amphibienbiotop hin sowie entlang des Waldstücks, welches nördlich an das Hotelgebäude innerhalb des Plangebietes anschließt, Amphibienschutzzäune zu errichten (Gesamtlänge ca. 600 m).</p> <p>Entwicklung von Ersatzhabitaten rechtzeitig vor Baubeginn: Anlage von Ersatzhabitaten rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten. Gebüsche und Gehölze sind ca. 3 Jahre und Reptilienersatzhabitats mind. 2 Jahre vor Baubeginn zu entwickeln, um die Funktionalität der Flächen zu gewährleisten. Die Installation der Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Gartenschläfer ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ebenfalls vor Baubeginn herzustellen und in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten.</p> <p>Umsiedlung Reptilien: Umsiedeln der im Eingriffsbereich nördlich der B486 vorhandenen Zauneidechsen in einen zuvor hergestellten Ersatzlebensraum (vgl. Festsetzung, Kapitel 5.3). Die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats muss vor der Verbringung der Zauneidechsen dorthin hergestellt sein. Während einer</p>
--	--

	<p>mindestens vierwöchigen Eingewöhnungszeit nach der Ansiedlung ist ein temporärer Reptilienschutzzaun um die Maßnahmenflächen herum zu errichten. Umsiedeln der im Eingriffsbereich vorhandenen Blindschleichen und Ringelnattern in geeignete Lebensräume außerhalb des Eingriffsbereiches.</p> <p>Vergrämung Reptilien: Vergrämung der Reptilienvorkommen im Südwesten des Plangebietes an der Straße „Am Bornbruch“ durch schrittweise Verringerung der Habitatqualität. Zur nicht vom Eingriff betroffenen Habitatfläche hin ist ein Kleintierschutzzaun mit Überkletterungshilfen zu errichten, der den Tieren, das Verlassen der betroffenen Fläche ermöglicht, eine Wiedereinwanderung jedoch verhindert.</p> <p>Umsiedlung Teichfrösche: Abfangen der Teichfrösche aus dem temporären Gewässer nördlich der B486 und Umsiedlung in eines der umliegenden Gewässer außerhalb des Eingriffsbereiches.</p> <p>Umsiedlung Gartenschläfer: Vor Baubeginn müssen die Gartenschläfer im derzeitigen Lebensraum abgefangen und in das aufgewertete Ersatzhabitat (M2) umgesiedelt werden. In diesem Ersatzlebensraum sind mindestens drei spezielle Gartenschläfer-Nistkästen vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten.</p> <p>Sicherung der Heldbockeiche: Errichtung einer Absperrung um die vom Heldbock besiedelte Eiche am Rande des Plangebietes östlich der Straße „Am Zeltplatz“ für die Zeit der Bauarbeiten, um einer versehentlichen Schädigung vorzubeugen.</p> <p>Erhalt der Baumstämme am Ostrand des Plangebietes zum Schutz der Haarigen Holzameise: Die Baumstämme, die die Straße „Am Zeltplatz“ derzeit vom östlich angrenzenden Wald abgrenzen, sollten im Rahmen der dort geplanten Rückbaumaßnahmen nicht vorsätzlich entfernt werden, da sie einen Lebensraum der Haarigen Holzameise darstellen.</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung ist zur ökologisch sachgerechten Durchführung der Baumaßnahmen und damit dem vorsorgenden Arten- und Biotopschutz (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Die beauftragte</p>	
--	--	--

	<p>Baubegleitung begleitet und dokumentiert, ist vor Ort beratend tätig und gibt Hinweise zur Baustelleneinrichtung. Die Umsetzung der festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist während und nach Abschluss der Bauphase zu kontrollieren. Die Baubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.</p>	
<p><b>E5</b></p>	<p><b>Biotopschutz (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>                  Bauzeitige Zaunstellung bzw. Baumschutz: Schonung und Schutz aller angrenzenden, wertvollen Biotope, insbesondere der Streuobstbestände und Gehölzbiotope östlich und südlich angrenzend an die Baufelder sowie der zum Erhalt festgesetzten Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches. Sie werden während der Bauzeiten, wo nötig, durch Holz-, Schneeschutz- oder Bauzäune o.ä. gesichert.</p>	
<p><b>E6</b></p>	<p><b>Wasser- und Bodenschutz</b>                  Abgrenzung der gesamten Baufläche mit einem ortsfesten Zaun zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen durch schädliche Bodenverdichtungen.                  Melioration baubedingter Flächenbeanspruchung auf allen baubedingt beanspruchten Böden                  Bei Böschungen mit einer Neigung von größer 1:2 sollen Erosionsschutzmatten ausgebracht werden. Diese sollen mit der Begrünung der Böschung kombiniert werden.                  Eingriffsflächen durch getrennte Lagerung des Mutterbodens, bodentechnische Aufbereitung wiederherzustellender Flächen und Wiederaufbringen des gelagerten Mutterbodens.                  Bodenschutz während der Rodungsarbeiten zur Baufeldfreimachung                  Einsatz geeigneter bodenschonender Maschinen und Fahrzeuge                  Betankung und Reparatur von Baustellenfahrzeugen nur auf zu diesem Zwecke ausgewiesenen Flächen mit medienresistenten Auffangvorrichtungen.                  Wassergefährdende Stoffe sowie Gefäße mit Treibstoff und Öl jeglicher Art sind in dichten Wannen mit 100 % Auffangvolumen zu lagern. Vorhaltung von ausreichend Bindemittel. Aufstellen eines Havariekonzeptes.                  Werden Bodenmieten aufgesetzt, die mit Samen/Rhizomen invasiver Neophyten belastet sind, sind diese mit einer licht-, wasser- und rissfesten Folie abzudecken; regelmäßige Funktionskontrollen der</p>	

	Mietenabdeckung sind durchzuführen; für den Ausbau, die Zwischenlagerung und den Wiedereinbau des Bodenmaterials, auf dem invasive Neophyten festgestellt wurden, gelten gesonderte Regelungen (Gefahr der Verbreitung des Neophyten über Spross-teile/Rhizome oder Samen im Boden).	
<b>E7</b>	<b>Anlagenschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main</b> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Frankfurt Main.	
<b>E8</b>	<i>Hinweise werden im weiteren Verfahren bspw. u.a. zu folgenden Unterpunkten ergänzt:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gestaltung und Bepflanzung von Stellplätzen</i></li> <li>• <i>Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen/ Bauvorhaben im Schutzstreifen von Leitungen</i></li> <li>• <i>Kampfmittel</i></li> <li>• <i>Hinweis zur Löschwasserversorgung</i></li> <li>• <i>Hinweis zur Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser</i></li> </ul>	

## F. Artenempfehlungen

<p><i>Die Erstellung der Pflanzliste wird im Rahmen der Entwurfserstellung erarbeitet.</i></p> <p><i>Empfehlungen zu Arten werden entsprechend der Abstimmungen mit dem Umweltamt im weiteren Verfahren zu folgenden Unterpunkten ergänzt:</i></p> <p><b>Pflanzliste</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Extensive Dachbegrünung</b></li> <li><b>2. Ersatzpflanzung für Heckenbrüter</b></li> <li><b>3. G1 – G3 Bäume &amp; Sträucher</b></li> <li><b>4. Fassadenbegrünung (Selbstkletterer)</b></li> </ol> <p><i>Siehe auch Baumschutzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf</i></p>	<p>Die Vorschlagliste Pflanzen enthält die aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen erforderlichen Angaben zur Verwendung von Gehölzen und sonstigen Pflanzen im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes. Die in den grünordnerischen Festsetzungen enthaltenen Bindungen für Pflanzungen auf bestimmten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes erlauben durch die Anzahl der in der Vorschlagliste geeigneten Pflanzenarten ein ausreichendes Maß an Wahlfreiheit bei der Umsetzung der Textfestsetzungen. Somit wird zum einen den ökologischen und landschaftsplanerischen Erfordernissen entsprochen, zum anderen wird eine ausreichende Freiheit bei der Grüngestaltung öffentlicher und privater Grünflächen gewährleistet.</p>
--	--