

**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan Nr. N 114  
„Kastengrund“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Magistrat der Stadt Hattersheim am Main  
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt  
Sarceller Straße 1  
65795 Hattersheim am Main**

**2020-11-24**

**Stadt.  
Quartier**

Inhalt	Seite
<b>Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1 Art der baulichen Nutzung.....	3
2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	3
2.1 Grundfläche (GR).....	3
2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	3
3 Bauweise.....	4
4 Stellplätze und Abstellplätze.....	4
5 Nebenanlagen .....	4
6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
6.1 Begrünung von Stellplätzen .....	5
6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
6.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6.4 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
6.5 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	5
6.6 Qualitätsbestimmungen.....	6
6.7 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze .....	6
6.8 Artenschutzmaßnahmen.....	6
<b>Teil B . Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
7 Dachform .....	8
8 Fassadengestaltung .....	8
9 Einfriedungen .....	8
10 Werbeanlagen.....	8
<b>Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung.....</b>	<b>9</b>
11 Externe Kompensationsmaßnahmen .....	9
12 Hinweise und Empfehlungen .....	9
12.1 Boden.....	9
12.2 Wasser .....	10
12.3 Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen.....	11
12.4 Artenschutz und ökologische Baubegleitung .....	11
12.5 Sonstige Hinweise und Empfehlungen.....	15
<b>Anhang . Pflanzlisten .....</b>	<b>17</b>

## Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Rechenzentrums einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,
- mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für eine Büronutzung,
- mit der Nutzung des Rechenzentrums und der Büronutzung funktional verbundene und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf,
- innerhalb des Schutzbereichs oberirdischer Stromversorgungsleitungen gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

#### 2.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (OK)

##### Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist der je Baufenster festgesetzte Bezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

##### Höhe der Oberkante (OK)

Als Oberkante der Gebäude (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungungen oder Attiken). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.

Die festgesetzte Höhe der Oberkante darf durch Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien dürfen die

festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten. Der Mindestabstand dieser Anlagen zur Außenkante des Daches entspricht ihrer tatsächlichen Höhe.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren Höhe der Oberkante (OK) auf 10,0 m begrenzt wird, ist für Schornsteine von Notstromdieselmotoranlagen eine Überschreitung der festgesetzten OK um bis zu 20,0 m zulässig.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge errichtet werden.

### **4 Stellplätze und Abstellplätze**

(§ 12 BauNVO)

#### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

#### **Abstellplätze für Fahrräder**

Abstellplätze für Fahrräder sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überall zulässig.

### **5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich die unter der entsprechenden Festsetzung genannten Nebenanlagen zulässig.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen. Ebenerdige Anlagen müssen mindestens 3,0 m Abstand zu Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

### **6.1 Begrünung von Stellplätzen**

Für jeden 6. Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

### **6.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Je 150 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind je 150 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen mindestens neun Sträucher im Dreiecksverband in Gruppen mit mindestens drei Pflanzen, mit einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen, zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

Erhaltene und durch Planzeichen zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Leitungs- und Kabelzugschächte sowie Leitungs- und Kabeltrassen zulässig; sie müssen in einem Streifen von 2,0 m mittig über der Achse des jeweiligen Kabelkanals von Bepflanzungen, insbesondere von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern, freigehalten werden. Darüber hinaus sind auch Fußwege, Anlagen zum Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser (beispielsweise in Form von Mulden und Rigolen), Anlagen zur Speicherung von Löschwasser (beispielsweise in Form von Löschteichen und-tanks) sowie Zaunanlagen und deren Fundamente zulässig.

### **6.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf den mit „M1“ gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchbestände zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in ihrer ökologischen und gestalterischen Wertigkeit zu erhalten. Gehölzausfälle sind in Anlehnung an die Pflanzliste zu ersetzen.

### **6.4 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Alle zum Erhalten festgesetzten sowie alle anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgend beschriebenen Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

### **6.5 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen**

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten, neu anzupflanzenden Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt

der Pflanzgrube für das Substrat bzw. die Vegetationstragschicht mindestens 12 m<sup>3</sup> und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Die erstellten Neupflanzungen sowie Gehölze und Vegetationsflächen sind ordnungsgemäß zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind ab der darauffolgenden Pflanzperiode innerhalb der nächsten zwei Jahre in gleicher Qualität zu ersetzen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 380 kV-Leitungen sind Baum- und Straucharten zu pflanzen, deren Wuchshöhe 10,0 m nicht überschreiten. Alternativ ist durch eine regelmäßige Pflege und Rückschnitt der Grünstrukturen sicherzustellen, dass ihre Höhe 10,0 m nicht überschreitet.

## 6.6 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume: Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Strauchpflanzungen: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm, ohne Ballen.

## 6.7 Befestigte Freiflächen, Terrassen, Stellplätze

Verkehrsflächen und Wege, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.

Ebenerdige Terrassen dürfen versiegelt sein.

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasser-gebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

## 6.8 Artenschutzmaßnahmen

### CEF1:

#### **Schaffung von Ruderalfluren mit hoher Stauden- und Kräutervielfalt für den Stieglitz und die Wachholderdrossel**

Vorlaufend zu Eingriffen in Habitats sind auf den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten insgesamt mindestens 500 m<sup>2</sup> Ruderalfluren mit einer hohen Stauden- und Kräutervielfalt herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die Flächen müssen nicht zusammenhängen, sondern können auf mehrere Standorte verteilt werden.

#### **Neuanlage von Jahreslebensräumen für Amphibien und Reptilien**

Innerhalb der in der Planzeichnung als Maßnahmenflächen „M2“ und „M3“ festgesetzten Flächen sind jeweils die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Errichtung und regelmäßige Pflege eines Steinriegelkomplexes auf einer Länge von mindestens 25 m und einer Mindestbreite von 5 m.
- Anlage und regelmäßige Pflege eines voll besonnten Stillgewässers mit mindestens 70 m<sup>2</sup> Wasserfläche und einer variierenden Tiefe von 0,2 bis 4,0 m.

- Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu bewirtschaften. Vorhandene Gehölze sind in den Steinriegelkomplex zu integrieren, soweit sie der Habitatfunktion nicht entgegenstehen.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

[Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführende Maßnahmen zum Artenschutz werden unter den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen erläutert.]

## **Teil B . Örtliche Bauvorschriften**

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

### **7 Dachform**

Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.

### **8 Fassadengestaltung**

Die Verwendung greller oder glänzender Farben sowie glänzender Fassadenverkleidungen ist nicht zulässig.

### **9 Einfriedungen**

Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2,5 m sind nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

### **10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.

Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.



## Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

*Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Amt für Bauen, Planen, Umwelt, Alter Posthof, Sarceller Straße 1, 65795 Hattersheim am Main während der Dienstzeiten eingesehen werden.*

### 11 Externe Kompensationsmaßnahmen

Es liegt im Interesse der Stadt Hattersheim, die Renaturierung des Schwarzbaches im Stadtgebiet voranzubringen. Daher soll ein Teil des Kompensationsdefizits über eine Maßnahme zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie ausgeglichen werden. Das Restdefizit wird über eine Ökokontoabbuchung (entweder Hessen Forst oder Hessische Landesgesellschaft (HLG)) ausgeglichen. Die Regelungen der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

### 12 Hinweise und Empfehlungen

#### 12.1 Boden

##### Altlasten und Bodenschutz

Auch bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen. So können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts verursachen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Hattersheim am Main und die Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises hiervon umgehend zu unterrichten. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

### **Sicherung der Bodendenkmalsubstanz**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologische Denkmalpflege, Tel. 0611 / 69060, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Tel. 06192 / 201-0, Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **Bodenschätze**

Direkt südwestlich des Plangebiets, von diesem nur durch einen schmalen (Wasser-)Graben getrennt, befindet sich ein „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“. In diesem Vorranggebiet liegt der bergrechtlich zugelassene Kiessand-Tagebau „Weilbach I“. Der Abstand der Betriebsplangrenze des Tagebaus zu den Baugrenzen des Bebauungsplans beträgt im ungünstigsten Fall weniger als 50 m. Auch wenn sich der Abbau dort bereits in der Endphase befindet, sind entsprechende Auswirkungen der betrieblichen Tätigkeiten, insbesondere Lärm- und Staubimmissionen, auf das Plangebiet nicht vollständig auszuschließen.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet selbst ist nach den vorliegenden Unterlagen bisher kein Bergbau umgegangen.

## **12.2 Wasser**

### **Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattersheim am Main ist zu beachten.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Pumpwerk Hattersheim I“. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten, insbesondere die „Verordnungen zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage 2“ vom 05.07.1978 (StAnz. 33/1978 S. 1605) und 21.09.2007 (StAnz. 52/2007 S. 2778).

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die Anlage 2 (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Bei der Ausführung der Maßnahme ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die Arbeiten, vor allem durch Geräte- und Maschineneinsatz, keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt.

Die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ sind zu beachten.

### **Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Gewässern**

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

## **12.3 Schutz und Entwicklung von Gehölzen und Freiflächen**

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2015) ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen sind im Bereich von Schutzstreifen die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu berücksichtigen

## **12.4 Artenschutz und ökologische Baubegleitung**

### **Allgemeine Hinweise**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung

oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hattersheim und dem Vorhabenträger geregelt.

Im Hinblick auf die im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und /oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Die ÖBB begleitet und kontrolliert die termin- und fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. Zudem gibt sie unter enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Fläche nach dem Abfang zur Bebauung frei.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen; ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind Gebäude und betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen von Tierarten zu kontrollieren. Im Falle des Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

## **CEF-Maßnahmen**

### **CEF2: Aufwertung von Amphibienlebensraum mittels Errichtung von Habitatstrukturen für den Kammolch und die Barren-Ringelnatter**

Zeitpunkt bis zur Herstellung: März 2021.

Ort: FFH Gebiet "Weilbacher Kiesgruben". (Zurzeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).

Der Kammolch profitiert von folgenden Maßnahmen, eine Kombination mehrerer Maßnahmen ist hierbei erforderlich:

- (1) Anlage von voll besonnten Stillgewässern (mindestens drei Teiche, mindestens 100 m<sup>2</sup> Wasserfläche, Tiefe 0,2 bis 4,0 m);
- (2) Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland durch extensive Beweidung bzw. Mahd., abschnittsweise „auf den Stock setzen“ von Hecken (alle 5–10 Jahre). Ausgleich 1:1 in Größe / Qualität;
- (3) Förderung naturnaher Waldentwicklung (liegendes Totholz) / Waldumbau (Ausgleich 1:1 in Größe / Qualität);
- (4) Anlage von Gesteinsaufschüttungen oder Totholzhaufen (1–2 Winterquartiere 4 x 2 x 1 m);
- (5) Gewässerpflege (Reduzierung von Beschattung und Laubeintrag, Entfernung von eingesetzten Fischen und ggf. Faulschlammabfuhr). Eine regelmäßige Pflege ist zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit vorzusehen.

Weitere Ausführungshinweise können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.<sup>1</sup>

### **CEF3: Aufwertung von Reptilienlebensraum mittels Errichtung von Habitatstrukturen**

Zeitpunkt bis zur Herstellung: März 2021.

Ort: Flur 19, Flurstücke 2/1 und 2/2, Flur 19 in der Gemarkung Hattersheim.

Die Zauneidechse profitiert von folgenden Maßnahmen, eine Kombination mehrerer Maßnahmen ist hierbei erforderlich:

- (1) Anlage / Entwicklung von Extensivgrünland / Offenhaltung. Ausgleich 1:1 in Größe / Qualität;
- (2) Anlage von Steinriegeln / Trockenmauern / Gesteins- und Sandaufschüttungen / Anlage grabbarer sandiger Rohbodenstandorte (Ausgleich 1:1 in Größe / Qualität, Sandhaufen / Flächen mit grabfähigem Substrat (Eiablageplätze) auf mindestens 2 % der Gesamtfläche der Maßnahme);
- (3) Steuerung der Sukzession (Ausgleich 1:1 in Größe / Qualität, besonders geeignet sind Resthabitats, welche aktuell noch besiedelt sind, aber aufgrund von Sukzession ihre Habitateignung zu verlieren drohen).

Eine regelmäßige Pflege ist zur Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der CEF-Flächen vorzusehen. Hierzu zählt eine regelmäßige Entbuschung bzw. Mahd zur Sicherstellung des Habitatcharakters. Die Pflegemaßnahmen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten.

### **CEF4: Anbringen von Nistkästen, Kunsthorsten, Nisthilfen und Fledermauskästen**

Zeitpunkt bis zur Herstellung: März 2021.

Ort: In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde je nach Erfordernis innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Insgesamt ist die folgende Anzahl an Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen vor Beginn der Bauarbeiten vorzusehen:

<b>Typ</b>	<b>Anzahl</b>	<b>anzubringen an Gebäude / Baum</b>
Nistplattform	2	Baum
Turmfalkenkasten	2	Gebäude
Hohltaubenkasten	2	Baum
Schleiereulenkasten	2	Gebäude
Baumläuferkasten	2	Baum
Zaunkönigkugel	4	Busch
Halbhöhle	6	Gebäude
Blaumeisenkasten	6	Baum
Dohlenkasten	6	Gebäude
Starenkasten	6	Gebäude / Baum
Halbhöhle	10	Baum
Kohlmeisenkasten	10	Baum
<b>Summe Nisthilfen Vögel</b>	<b>58</b>	
Fledermaus-Flachkasten	9	Gebäude
Überwinterungskasten Fledermäuse	3	Gebäude / Baum
<b>Summe Fledermauskästen</b>	<b>12</b>	

<sup>1</sup> Arcadis, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Digital Realty (DLR) Hattersheim Im Kastengrund, Köln, Oktober 2020.

**M4: Stellung von Amphibien- / Reptilienschutzzäunen**

Zeitpunkt bis zur Herstellung: März 2021.

Ort: Rund 1,5 ha großer Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Vor dem Abfang und vor Baubeginn wird ein schlangensicherer Reptilienschutzzaun (Folienzaun, Standhöhe mindestens 0,8 m) um die jeweilige Abfangfläche gestellt, um ein Einwandern in die entsprechende Vorhabenfläche, d. h. in die Baufelder, zu verhindern. Die genaue Lage sowie weitere Ausführungshinweise können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Der Zaunverlauf ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mindestens 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Der Reptilienschutzzaun ist durch die ÖBB regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Ein Abbau des Schutzzauns erfolgt erst nach Beendigung der Baumaßnahmen auf der Fläche bzw. nach bestätigtem Abfangerfolg entsprechend **M3**.

**M5 Stellung von Amphibien- / Reptilienschutzzäunen**

Ersatzflächen: Stellung von Amphibien- / Reptilienschutzzaun.

Zeitpunkt bis zur Herstellung: März 2021.

Ort: FFH Gebiet „Weilbacher Kiesgruben“. (Zurzeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).

Vor dem Abfang und nach Fertigstellung der Ersatzflächen (Habitatstrukturen) wird ein schlangensicherer Reptilienschutzzaun (Folienzaun, Standhöhe mindestens 0,8 m) um die jeweilige Ersatzfläche gestellt, um ein Abwandern der eingesetzten Reptilien zu verhindern. Der Zaunverlauf ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mindestens 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Der Reptilienschutzzaun ist durch die ÖBB entsprechend seiner Standzeit auf Funktionsfähigkeit zu prüfen sowie ggf. durch den Zaunsteller zu reparieren. Der Rückbau erfolgt frühestens nach einer Saison. Ist bis dahin der Bau noch nicht beendet, bleibt der Zaun bis nach Beendigung der Bauzeit stehen.

**M6: Fang / Umsetzung von Amphibien und Reptilien**

Zeitraum: März / April bis Oktober 2021.

Ort: Aus dem Plangebiet nach Flur 19, Flurstücke 2/1 und 2/2, in der Gemarkung Hattersheim & FFH Gebiet „Weilbacher Kiesgruben“. (Zurzeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).

Zur Unterstützung des Abfangens werden die Abfangflächen vor der Aktivitätsphase der Zauneidechse streifenartig oder mosaikförmig gemäht, d. h. dass schmale Streifen der Vegetation (ca. 1 m breit) stehen bleiben. Zudem werden je Teilfläche 20–50 künstliche Verstecke (kV, Reptilienpappen), an geeigneten Stellen ausgelegt, welche den Eidechsen und Schlangen Unterschlupfmöglichkeiten bieten. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Amphibien können über die Wasserfallen, ergänzend zum Handfang und dem Absuchen von Versteckmöglichkeiten, gefangen und in Fauna-Boxen überführt werden. Der Abfang erfolgt jeweils mit mindestens zwei Personen und mindestens 1 x pro Woche. Der Abfang ist solange weiterzuführen, bis die Fangzahlen gegen Null gehen. Hierzu erfolgt eine enge Abstimmung mit der ÖBB sowie der Unteren Naturschutzbehörde. Der Abfang findet zielgerichtet mit künstlichen Verstecken, Amphibienfallen, Handfang und ausschließlich bei geeigneten Witterungsbedingungen statt. Die abgefangenen Tiere

werden direkt nach dem Fang in die hergerichteten Strukturen der Maßnahme **CEF1** und **CEF2** gesetzt. Eine Rückwanderung in die Vorhabenfläche wird durch die Maßnahme M1 bzw. M2 verhindert. Die Freigabe des Baufeldes erfolgt über die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### **M7: Tierrettung / Umsiedlung Gartenschläfer**

Zeitraum: Januar bis Oktober 2021.

Ort: Externe Flächen außerhalb des Geltungsbereichs. (Zurzeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt).

Die besonders geschützten Gartenschläfer sind vor Beginn der baulichen Maßnahmen fachgerecht zu fangen und umzusiedeln. Gartenschläfer in Nistkästen oder Haselmaustubes werden vor Eingriffen gefangen und in Ersatzhabitats gebracht. Dabei ist darauf zu achten, dass die Population möglichst auf mehrere Flächen aufgeteilt wird. Die Gebäude werden vor Abriss ebenfalls auf das Vorkommen von Gartenschläfern kontrolliert. Die Überwinterung findet teilweise oberirdisch in Nistkästen statt, so dass hier bereits eine Umsiedlung über das Umhängen von Nistkästen erfolgen kann. Das Vorgehen wird im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **12.5 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

#### **Brandschutz**

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

#### **Kampfmittel**

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche 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.

#### **Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen**

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt) zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden.

#### **Bauliche Anlagen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) 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.

## Stadt. Quartier

24. November 2020

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

Anhang . Pflanzlisten



## Anhang . Pflanzlisten

Die Verwendung von Pflanzen aus den folgenden Pflanzliste wird empfohlen:

### Großkronige Bäume

(Hochstämme, StU 16-18 cm, mindestens 3x verpflanzt)

#### Laubbäume I. Ordnung

<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikan. Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
<i>quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>celtis australis</i>	südlicher Zürgelbaum

#### Laubbäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Malus spec.</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus spec.</i>	Zier-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitbl. Mehlbeere
<i>Ulmus resista</i>	Ulme

### Sträucher

(Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn		
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		

### Hinweise zur Pflanzliste

Die Bäume I. Ordnung sollten nicht innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung gepflanzt werden, da diese Bäume eine Endhöhe von 20-30 m erreichen.

Die Bäume II. Ordnung erreichen zwar zum Teil eine Endhöhe von über 10 m. Dies dauert aber sehr lange und die Bäume können bei Bedarf zurückgeschnitten werden.

Bei den Bäumen werden aufgrund der Folgen des Klimawandels auch nicht heimische Arten vorgeschlagen. Bei den Sträuchern handelt es sich größtenteils um heimische Gehölzarten.