



Gemeinde Egelsbach

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 46c
„Gewerbepark Mühlloh“**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 07.02.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Unterart der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ebenfalls unzulässig.

1.1.1.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude des einzelnen Betriebes bebauten Fläche einnimmt.

1.1.2 Zulässige Emissionskontingente (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ost-südöstlich angrenzenden Wohngebäude im landwirtschaftlichen Außenbereich Büchenhöfe wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ im Verhältnis zu den gewerblichen Sondergebietsflächen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} tagsüber und nachts

L_{EK} tagsüber in dB(A)/m ²	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²
62	47

Zu den o.a. Emissionskontingenten können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ arithmetisch aufaddiert werden:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tagsüber und nachts

	$L_{EK,zus}$ tagsüber in dB(A)/m ²	$L_{EK,zus}$ nachts in dB(A)/m ²
Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes westlich der Schillerstraße mit der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 205 südlich der Wohngebäude Schillerstraße 67, 69 und 71	4	4
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße westlich des Flurstücks 124/1 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 72	0	0
Für den Bereich des Reinen Wohngebietes südlich der Thüringer Straße östlich des Flurstücks 123/1 mit dem Wohngebäude Thüringer Straße 48a	3	3
Für den landwirtschaftlichen Außenbereich ost-südöstlich mit dem Wohngebäude Büchenhöfe 9	14	14

Bei der Berechnung ist jeweils die überbaubare Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der nordöstlich gelegenen Wohngebiete entlang der Schillerstraße und der Thüringer Straße sowie der ost-südöstlich angrenzenden Wohngebäude im landwirtschaftlichen Außenbereich Büchenhöfe anzuwenden. Im Bereich der südwestlich angrenzenden gewerblichen Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Flugplatz“ sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 6,0 m über der Geländeoberkante.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen, Feuerwehrumfahrten und Feuerwehraufstellflächen sowie Zufahrten und sonstige Wegebeziehungen zulässig.

1.4 Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke bestehend aus den Flächen des Gewerbegebietes einschließlich der jeweils angrenzenden privaten Grünflächen darf 19.800 m² nicht unterschreiten.

1.5 Ein- und Ausfahrten sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der entlang der Straßenverkehrsflächen der Hans-Fleissner-Straße festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf im Bereich der hierfür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ausnahmsweise durch eine Feuerwehrezufahrt unterbrochen werden.

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

1.6.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen und Extensivgrünland“ ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Die übrigen Bereiche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist die Anlage von Flächen für die Feuerwehr zulässig, wenn diese als Schotterrasen angelegt werden und eine Größe von maximal 120 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind bauliche und sonstige Anlagen einschließlich Einfriedungen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

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

- 1.7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ wird als Maßnahme festgesetzt, dass vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Ufergehölz zu erhalten sind. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- 1.7.2 Pkw-Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.7.3 Zur Beleuchtung des Plangebietes sind Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen (sog. Full-Cut-Off-Leuchten), zu verwenden.

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

- 1.8.1 Entlang der Hans-Fleissner-Straße sind gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung einheimische, standortgerechte Laubbäume in entsprechender Anzahl sowie in regelmäßigem Abstand zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
- 1.8.2 Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² je Baum vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
- 1.8.3 Die Anpflanzung von fruchttragenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unzulässig.
- 1.8.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
- 2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig.

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

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind nur im Einfahrtsbereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hans-Fleissner-Straße zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken mit einer Höhe von maximal 2,5 m. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Egelsbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bauverbotszone und bauliche Anlagen an Straßen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 HStrG).

3.3 Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Egelsbach

3.3.1 Der Bereich des Plangebietes liegt im beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Etwaige Bauwerke bedürfen daher auf jeden Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragverfahren von der Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftrechtlichen Zustimmung wird u.a. die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH in Form einer gutachtlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z.B. eine Höhenbegrenzung, die Anbringung einer Tages- und/oder Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt ebenfalls für temporäre Hindernisse (z.B. Baukräne oder ähnlicher Bauhilfsmittel). Darüber hinaus sind aus flugbetrieblicher Sicht Anlagen mit potenzieller Rauchentwicklung auf dem Gelände auszuschließen. Hinsichtlich der Errichtung von Strahlern bzw. Beleuchtungen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung für den Flugbetrieb ausgeschlossen ist.

3.3.2 Aufgrund der Lage des Plangebietes ist insbesondere darauf zu achten, dass die in den „Gemeinsamen Grundsätzen des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ vom 03.08.2012 beschriebenen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes Egelsbach nicht durchdrungen werden.

3.3.3 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugbetriebsgelände müssen Grünflächen im Plangebiet für Vögel unattraktiv gehalten werden, um einer potenziellen Vogelschlaggefahr vorzubeugen. Aus diesem Grund dürfen auf den Flächen und Dächern keine fruchttragenden und ausreifenden Sträucher ausgebracht werden. Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen ist deren Endwuchshöhe unter Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes zu beachten. Um keine Wasservögel anzuziehen, dürfen keine offenen Flutmulden oder Versickerungsrigolen angelegt werden. Die sonstige Begrünung der Flächen ist so vorzunehmen, dass keine offenen Wasserflächen entstehen können.

3.3.4 Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb zu rechnen.

3.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I bis VII der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf, Landkreis Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983, S. 1784), geändert mit Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983, S. 2156), aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

3.5 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

3.6 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet wird aufgrund sehr hoher Grundwasserstände (geringer Grundwasserflurabstand) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

3.7 Gewässerrandstreifen

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein namenloser Graben (Gemarkung Egelsbach, Flur 11, Flurstück 40/2). Dieses Oberflächenwasser dient dem Tränkbach als Vorfluter. Entlang der Wasserflächen des Grabens erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

3.8 Landschaftsschutzgebiet

3.8.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“. Die in der zugehörigen Schutzgebietsverordnung enthaltenen Vorgaben sind zu beachten.

3.8.2 Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ vom 13.03.2000 (StAnz. 14/2000, S. 1123) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.10.2015 (StAnz. 48/2015, S. 1213) bedarf der geplante Umbau des Knotenpunktes einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung, welche gesondert zu beantragen ist.

3.9 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

- 3.9.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (z.B. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug). In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Auf die Gefahren durch die 15.000-V-Spannung der Oberleitungsanlage und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.
- 3.9.2 Der Bauherr muss das Grundstück derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- 3.9.3 Die Zugänglichkeit zu dem bestehenden Rohrdurchlass in Bahn-km 17,361 muss stets gewährleistet sein, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

3.10 Bodendenkmäler

Innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern nach § 1 und § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hinter die Planungsinteressen der Gemeinde zurückgestellt, wenn sichergestellt ist, dass das Kulturdenkmal (Bodendenkmal) vor seiner Überplanung/Überbauung facharchäologisch untersucht und dokumentiert wird. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zulasten des Planbetreibers (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Art und Umfang ist durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.

3.11 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.11.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.11.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.12 Löschwasserversorgung

Über die in der Hans-Fleissner-Straße bestehende Wasserleitung kann seitens der Stadtwerke Langen eine Trinkwasserentnahmemenge in Höhe von 96 m³/h unter normalen Betriebsbedingungen, d.h. bei 1,6 bar Fließdruck, bei der gleichzeitigen Entnahme aus mindestens zwei Hydranten, für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Kann die Löschwasserversorgung in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge z.B. in einem unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden.

3.13 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.14 Regelung und Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ökopunkte aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme zugeordnet. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

3.15 Artenschutzrechtliche Vorgaben, Hinweise und Maßnahmen

3.15.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) unvermeidbare Fällungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen und ökologisch zu begleiten (günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. Ende September bis Ende November),
- c) wegfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen (Baumhöhlen) durch das Anbringen und die Pflege von jeweils mindestens zwei Fledermaus-Nisthöhlen je Baumhöhle, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird, zu kompensieren.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.15.2 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Zauneidechse in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Baugebiet) die vorgezogene Schaffung eines Ausgleichshabitats auf einer Fläche von mindestens 2.000 m² zu gewährleisten. Auf dieser Fläche ist ein Steinriegelkomplex mit einer Länge von insgesamt rd. 20 m und einer Breite von 8 bis 10 m herzustellen. Hierzu ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhäufen und -flächen verschiedener Körnung (zum Beispiel 0/300 und 0/800) in Kombination mit der Anlage von Totholzhaufen und in die Steinhäufen teilweise eingegrabenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen können in den Steinriegelkomplex integriert werden. Eine Verschattung ist durch die regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände zu vermeiden. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die diesbezüglichen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

- 3.15.3 Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen kann. Die im Eingriffsbereich (Baugebiet) vorhandenen Zauneidechsen sind in das zuvor hergestellte Ausgleichshabitat umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Herstellung des Reptilienhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten; Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich (Baugebiet) sind zu Beginn ebenfalls durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich. Die Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu begleiten.

3.16 Vorgaben und Hinweise für gesetzlich geschützten Biotop und Anpflanzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Südosten des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop „Weiden-Feuchtgehölz an der Bahnlinie südlich des Bahnhofs Egelsbach“ mit dem Biotoptyp „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ und im Südwesten ein Schilfröhricht, das als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten ist. Die aus biotopschutzrechtlicher Sicht zu erhaltenden Gehölzbestände sind in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt und zum Erhalt festgesetzt. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

3.17 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Betula pendula	- Hängebirke	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fagus sylvatica	- Rotbuche		

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Corylus avellana	- Hasel	Salix caprea	- Salweide
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide

Artenliste 3 (Blühende Ziersträucher):

Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Paeonia rockii	- Pfingstrose
Hippocrepis emerus	- Strauchkronwicke	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Hydrangea macrophylla	- Gartenhortensie		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz sowie auf die Vorgaben für Anpflanzungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Bahnanlagen sowie dem Verkehrsflughafen Egelsbach wird hingewiesen.

3.18 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Grundsätzlich dürfen bestehende und geplante Trassen aller Medien nicht überbaut werden. Die einschlägigen Bestimmungen zu Schutzabständen zwischen Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus den jeweiligen Regelwerken, wie z.B. DVGW, VDE oder AFGW sind einzuhalten. Ferner gilt die Kabel- und Rohrschutzanweisung der Stadtwerke Langen.

3.19 DIN-Vorschriften

Die DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006 kann bei der Gemeinde Egelsbach, Bau- und Umweltamt, eingesehen werden.