

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt

Entwurf

Planstand: 17.12.2025

Projektnummer: 20-2346

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Haaracker / Im Himberg“ – 1. Bauabschnitt werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Brennhaar III“ von 1999 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

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

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und Tankstellen 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, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.1.4 Für das Gewerbegebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind.

## **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 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für Schornsteine und Abluftkamine sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

### 1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

### 1.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

### 1.5 **Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig.

### 1.6 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

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

1.7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Baumhecke“ ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen sind unzulässig.

- 1.7.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“ sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von vereinzelt Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen zur Schaffung von Rückzugsorten und Sonnenplätzen für Reptilien zulässig.
- 1.7.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ dienen dem Erhalt und der differenzierten Entwicklung von artenreichen extensiv genutzten Frischwiesen sowie von Mager- und Halbtrockenrasen. Durch Verfilzung und Initialgehölze beeinträchtigte, durch Halbtrockenrasen und ruderale Grünlandbestände geprägte Bereiche sind fachgerecht zu entkusseln. Zur Wiederherstellung der ursprünglichen Offenlandvegetation sind zudem die vollständig verbuschten Randbereiche in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ fachgerecht zu entbuschen; aufkommende Gehölzsukzessionen sind regelmäßig zu entfernen, um eine Verbrachung und eine erneute Verbuschung zu verhindern. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von vereinzelt Lesesteinhaufen zur Schaffung von Rückzugsorten und Sonnenplätzen für Reptilien zulässig.
- 1.7.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Gehölzkomplexen zur Schaffung von Rückzugs-, Brut- und Grensräumen für Wildtiere und dabei insbesondere für Vögel. Bestehende ältere Einzelbäume sind aus der Nutzung zu nehmen, um die Entstehung ökologisch wertvoller Altbäume zu fördern. In den Randbereichen ist in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölzfronten durchzuführen, um ein erneutes Hereinwachsen der Hecken- und Gebüschstrukturen in die angrenzenden Grünlandflächen zu verhindern.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Im Gewerbegebiet sind oberirdische Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.8.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

**1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Gas- und zugehörige Versorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

**1.10 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB)**

1.10.1 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

**Tabelle A – Emissionskontingente**

Teilflächen Gewerbegebiet	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
Nr. 1	60	40
Nr. 2	60	51
Nr. 3	60	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

1.10.2 Für die Immissionsorte, die in den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B, deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle B zu entnehmen sind, liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 vom Dezember 2006 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{EK}$  plus dem Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$ , das in der nachfolgenden Tabelle B angegeben ist, ersetzt werden.

**Tabelle B – Sektoren mit Richtungswinkel und Zusatzkontingenten**

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren		$L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	252,0	345,5	0	0
B	205,5	252,0	9	6
Lage des Referenzpunktes in UTM-Koordinaten: (ETRS89; Zone 32; EPSG: 25832)		Rechtswert:	483026,50	
		Hochwert:	5603459,51	

1.10.3 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Betriebs oder der Anlage die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 10 dB unterschreitet.

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

1.11.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Sofern je Baumsymbol die anzupflanzende Anzahl angegeben ist, sind entlang der vorgegebenen Pflanzachsen standortgerechte Laubbäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.11.2 Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dabei ist in den Randbereichen in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölzfronten zulässig, um ein erneutes Hereinwachsen der Hecken- und Gebüschstrukturen in die angrenzenden Grünlandflächen zu verhindern.

### **1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

### **1.13 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden anteilig die gemäß Ziffer 1.7.3 und 1.7.4 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie 158.191 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme der Gemeinde Fernwald, „Prozessschutz im Wald“ (Gemarkungen Steinbach und Albach, Forstabteilungen 10 3 und 217 A1) zugeordnet.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 15° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.2 Als vollflächige 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. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

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

2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

### **2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die maximale Höhe von Mauer- und Betonsockel beträgt im Mittel 0,30 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3.2 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

### **2.4 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 80 m<sup>2</sup>, die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile deren Dachflächen mindestens extensiv begrünt sind.

## **2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- 2.5.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) der Gemeinde Fernwald in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **3.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **3.3 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **3.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.4.1 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).
- 3.4.2 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).

### **3.5 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**

- 3.5.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
- 3.5.2 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.
- 3.5.3 Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abbrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

### **3.6 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

### **3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen**

- 3.7.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und einer kleinräumigen vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse im unmittelbaren Umfeld zum Eingriffsbereich (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“) erforderlich.
- 3.7.2 Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in Form einer CEF-Maßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in den entsprechenden Lebensraum so weit entwickelt sein, dass sie für die Zauneidechse als Ersatzlebensraum dienen kann.
- 3.7.3 Im unmittelbaren Umfeld des für die Zauneidechse maßgeblichen Eingriffsbereiches (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“) sind mindestens drei Sandlinsen auf einer Fläche von jeweils 9 m<sup>2</sup> anzulegen. Hierzu ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind mindestens drei Totholzhaufen sowie mindestens drei Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils 9 m<sup>2</sup> anzulegen. Eine Verschattung ist zu vermeiden. Die Strukturelemente sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.
- 3.7.4 Der für die Zauneidechse maßgebliche Eingriffsbereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“ ist durch die Aufstellung einer temporären und überkletterungssicheren Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zur Verhinderung des Einwanderns von Zauneidechsen aus dem Umfeld zu sichern. Im Eingriffsbereich vorhandene Zauneidechsen sind, vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai, in das zuvor vorbereitete und funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist vorübergehend mit einer für Reptilien überkletterungssicheren Barriere zu umzäunen, um ein direktes Abwandern der umgesiedelten Zauneidechsen zu verhindern. Die Umsiedlung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Tiefbauarbeiten innerhalb des Eingriffsbereiches sind zu Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person ökologisch zu begleiten.
- 3.7.5 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und es sind die betroffenen Bereiche zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

3.7.6 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

### **3.8 Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

3.8.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „A“ erfolgt die Entwicklung und Pflege als Extensivgrünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd unter Verwendung eines Balkenmähers mit einer Schnitthöhe von mehr als 10 cm oder durch eine manuelle Mahd. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Gesamtbereich ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen der als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse eingebrachten Strukturelemente (Sandlinsen, Totholzhaufen, Steinhaufen) vermieden wird. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

3.8.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ erfolgt die Entwicklung als Extensivgrünland auf der Fläche im Westen oberhalb des Hangs und der langgezogenen Fläche im Osten entlang des Wegs bis an den Hang heran durch die Etablierung einer regelmäßigen Mahd. Wahlweise kann eine zweischürige reine Mahdnutzung mit dem ersten Schnitt ab dem 15. Juni und dem zweiten Schnitt im August oder alternativ eine Mähweide mit Heumahd Mitte Juni und nachgeschalteten Weidegängen (ein bis drei Weidegänge ab August) entsprechend und zusammen mit der Weidenutzung auf der benachbarten Hangfläche erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Im Bereich des Osthanges hat eine reine Weidenutzung durch Schafbeweidung in Hutehaltung zu erfolgen; alternativ ist die Umtriebskoppelweide mit Schafen oder Ziegen oder die Umtriebskoppelweide mit Rindern in kurzen Umtriebszeiten möglich. Die Umtriebsweiden erfolgen hierbei mit kurzen Standzeiten in drei bis sechs Weidegängen (davon ein bis drei im Frühjahr ab April bis Ende Juni). Nachtpferche sind außerhalb der Maßnahmenfläche einzurichten. Auf der gesamten Offenlandfläche, insbesondere im Bereich der nährstoffreichen Frischwiese im Osten der Fläche zum Weg hin, ist gemäß der beschriebenen Nutzungsvorgaben eine kontinuierliche Aushagerung durchzuführen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sowie die Zufütterung im Rahmen einer Beweidung sind auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

3.8.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist in den Randbereichen in Richtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ mit der Bezeichnung „B“ ein regelmäßiger Rückschnitt der Gehölzfronten durchzuführen, um ein erneutes Hereinwachsen der Hecken- und Gebüschstrukturen in die Grünlandflächen zu verhindern. Im Übrigen ist ein dichtes Wachstum der Gehölze zu fördern, um diese als Rückzugsort für Wildtiere, insbesondere Vögel, zu optimieren. Der Rückschnitt kann je nach Gegebenheiten vor Ort per Hand oder mit einem Heckenschneidwerk am Traktor in Senkrechstellung erfolgen. Um die Heckenstrukturen dicht zu erhalten, kann zusätzlich ein abschnittsweises auf den Stock setzen erfolgen, um eine Überalterung zu verhindern. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entnehmen. Bei einer Verbrennung des Schnittguts ist darauf zu achten, dass die Brandstelle nicht auf den zu entwickelnden angrenzenden Grünlandbereichen angelegt wird.

### **3.9 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

3.9.1 Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

3.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

### 3.10 Immissionsschutz und DIN-Vorschriften

- 3.10.1 Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109-1:2018-01) bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- 3.10.2 Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (DIN 45691:2006-12) vom Dezember 2006 kann im Bauamt der Gemeinde Fernwald eingesehen werden.

### 3.11 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Quercus petraea – Traubeneiche
Acer platanoides – Spitzahorn	Quercus robur – Stieleiche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Carpinus betulus – Hainbuche	Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Vogelkirsche	Tilia cordata – Winterlinde
Prunus padus – Traubenkirsche	Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Artenliste 2 (Straßenbäume):

Acer campestre – Feldahorn	Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ – Kugelesche
Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Feldahorn	Malus tschonoskii – Wollapfel
Acer platanoides ‚Cleveland‘ – Kegelf. Ahorn	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Acer platanoides ‚Columnare‘ – Säulenf. Ahorn	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ – Traubenkirsche
Acer platanoides ‚Globosum‘ – Kugelspitzahorn	Prunus x schmittii – Zierkirsche
Acer platanoides ‚Olmsted‘ – Spitzahorn	Sorbus aria ‚Magnifica‘ – Mehlbeere
Alnus x spaethii – Purpurerle	Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ – Schw. Mehlbeere
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ – Felsenbirne	Sorbus x thur. ‚Fastigiata‘ – Säulen-Mehlbeere

#### Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

**Artenliste 4 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Hydrangea macrophylla – Hortensie  
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt

Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere

**Artenliste 5 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.