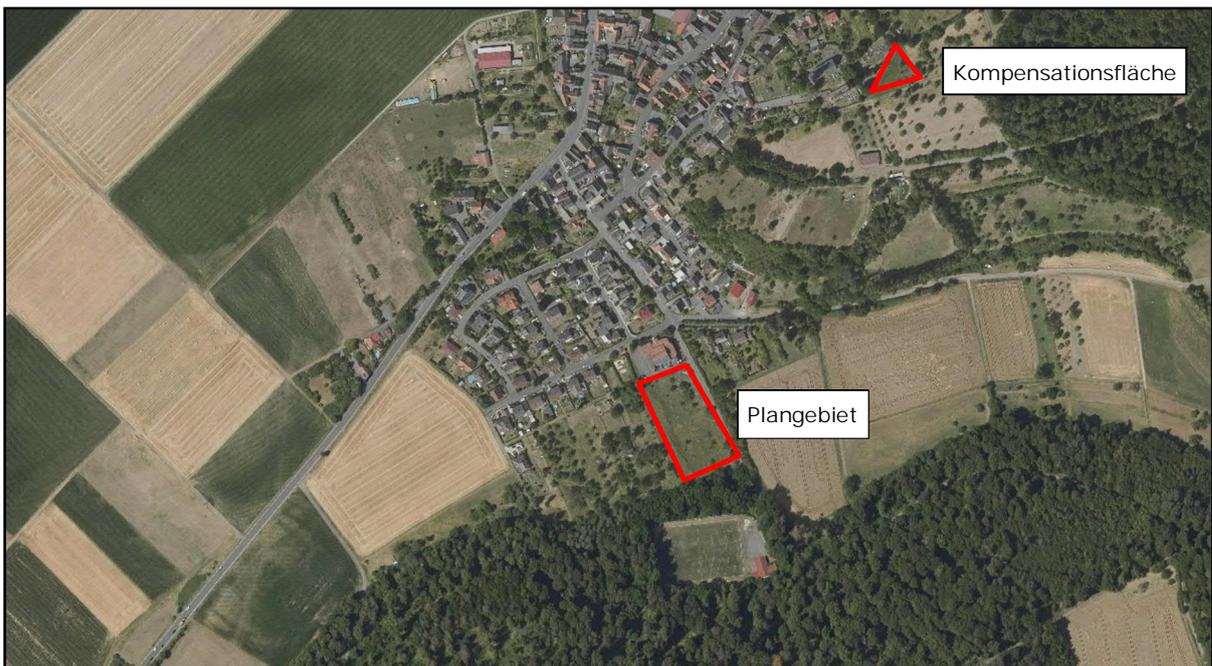


# Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

## Bebauungsplan „Forsthohläcker“ Ortsteil Ober-Mockstadt



## T e x t t e i l (E n t w u r f)

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 22/511  
Planungsstand: April 2023

## HINWEIS:

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Forsthöhlacker“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt und zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

### A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022;
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

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

Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“:

##### 1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Sie darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

##### 1.2 Die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf durch einen Übungsturm um bis zu 3 m überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Hierzu zählen z.B. neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs-, Seminar- und Büroräume, Übungsturm.

Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Transformatorstation) zulässig.
4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 4.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“:

Mindestens 30 % der Spielplatzfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste F.7 zu bepflanzen.

Auf die Eignung der Gehölze für Kinder ist zu achten.

Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und in die Gestaltung des Kinderspielplatzes zu integrieren.
  - 4.2 Öffentliche Grünfläche „Freizeit- und Erholung“:

Zulässig ist die Errichtung einer Natursteintribüne ohne Überdachung.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - 5.1 Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasser- durchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und/oder in die umgebenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Der Behelfsparkplatz ist als Schotterrasen auszubilden.
  - 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten benötigt werden, zu begrünen (z.B. mit Laubbäumen und -sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Wiesen- und Rasenflächen).
  - 5.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Während der Bauphase sind diese Gehölzflächen zum Schutz einzuzäunen.

- 5.4 Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 5.5 Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Rodung auf Fledermausbesetz hin zu kontrollieren.
- Sollten Tiere die entsprechenden Strukturen als Winterquartier nutzen, ist ein weiteres Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 5.6 Sollten Bäume entfallen, an den Nistkästen vorhanden sind, sind diese im Vorfeld der Baumaßnahme (in der Zeit Oktober – Anfang März) an geeignete Standorte umzuhängen.
- 5.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorlaufend zu Baumaßnahmen folgender Ersatz an Fortpflanzungs-/Ruhequartieren an geeigneten Stellen anzubringen:
- 2 Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter
  - 5 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter
  - 2 Vogelnistkästen (Starenhöhlen)
  - 5 Fledermauskästen.
- 5.8 Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist zur Verhinderung einer möglichen Einwanderung von Zauneidechsen eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (eingegrabener Reptilienzaun) zu errichten.
- 5.9 Tiefbauarbeiten in Bereichen mit potenziellem Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- 5.10 Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig.
- Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig.
- Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen.
- Eine Beleuchtung des Behelfsparkplatzes ist nicht zulässig.
- 5.11 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).
- 5.12 Anlage einer Streuobstfläche in Ergänzung vorhandener Streuobstflächen (Teilfläche 1):
- Es sind mindestens 19 Hochstammobstbäume zu pflanzen; der Pflanzabstand muss ca. 10 m betragen. Die Gehölze sind auf Lücke zu pflanzen.
- Das Grünland ist extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd, 1. Mahdtermin nicht vor dem 15 Juni, Mähgutabtransport oder extensive Beweidung).
- Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist verboten.

5.13 Anlage einer dichten Vogelschutzhecke/ Ergänzungspflanzung Streuobst (Teilfläche 2):

Südlich an das Gelände der Feuerwehr ist eine 5 m breite, dichte Hecke aus heimischen Baum-/ Straucharten zu pflanzen. Zur Verwendung kommen ausschließlich gebietseigene Gehölze (siehe Liste F.7).

Auf der restlichen Fläche sind mindestens 9 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Grünlandnutzung erfolgt analog B.5.12.

5.14 Ergänzungspflanzung Streuobst/ Anlage Blühstreifen (Teilfläche 3):

Es sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Grünlandnutzung erfolgt analog B.5.12.

Im nördlichen Bereich der Fläche ist entlang der Parkplatzfläche ein mindestens 5 m breiter, mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Zur Pflege ist eine einmalige jährige Mahd im Februar durchzuführen.

5.15 Ergänzungspflanzung Streuobst (Teilfläche 4):

Es sind mindestens 10 Hochstammobstbäume zu pflanzen; der Pflanzabstand muss ca. 10 m betragen. Die Gehölze sind auf Lücke zu pflanzen.

Die Grünlandnutzung erfolgt analog B.5.12.

5.16 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Regenwasserrückhaltung sind keine baulichen Anlagen (wie Rückhaltebecken) zulässig.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1. Dachform, Dachneigung

1.1 Für Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.2 Die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Oberlichtern und erforderlichen Technikaufbauten.

2. Einfriedungen

2.1 Eine Einfriedung der Grundstücke mit undurchsichtigen Zäunen und Mauern ist nicht zulässig.

D. Satzung über wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG sind nachfolgende wasserrechtliche Vorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

1. Verwertung von Niederschlagswasser

Von Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (440-088) sowie in der „Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085).

Die in den Verordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

F. Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Bodenschutz

- 2.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

- 2.2 Bei Eingriffen in den Untergrund oder Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Keller-ausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub, sind die jeweils geltenden Vorschriften und Verordnungen zur Verwertung und Entsorgung des Schutzgutes Boden zu beachten.

### 3. Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

### 4. Allgemeine Hinweise zum Arten- und Biotopschutz

- 4.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die jeweilige Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

- 4.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung, eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

- 4.3 Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

## 5. Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu unterrichten.

## 6. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ranstadt ist zu beachten.

## 7. Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn)  
Betula pendula (Birke)  
Betula pubescens (Moorbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Esskastanie)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Fagus silvatica (Rotbuche)  
Frangula excelsior (Faulbaum)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Salix x rubens (Hohe Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)  
Ulmus minor (Feldulme)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### 8. Bergbautätigkeiten

Das Plangebiet wird im östlichen Teil von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Anfang des 20. Jh. geringfügige Aufschlussarbeiten, u.a. in 8 Schächten, stattgefunden haben.

Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt.

Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.