



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Bushaltestelle
- Flurstücksgrenze
- z.B. 99/6 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Fl. 10 Flurnummer
- 194 Höhenlinie über NN

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, Zufahrten und Verkehrsgrün, § 9 (1) 11. BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB

- Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (1Baum je 300m² Grundstücksfläche)
Festsetzung nach § 9 (1) 25.a) BauGB
- Pflanzung von Hecken aus heimischen, standortgerechten Hoch- und Niederstraucharten. Die Zufahrten zum Gewerbegebiet sind zu beachten.
Festsetzung nach § 9 (1) 25.a) BauGB
- Erhaltung von Gehölzbeständen
Festsetzung nach § 9 (1) 25.b) BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 (6) BauGB

- Wasserschutzgebiet Zone III

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

- 1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 3. BauNVO, Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
 - 1.3 Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne des § 6 BauNVO.
- 2 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 2.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß § 16 (2) 1. BauNVO mit maximal 0,6 festgesetzt.
 - 2.2 Die Geschossflächenzahl ist gemäß § 16 (2) 2. BauNVO mit maximal 0,8 festgesetzt.
 - 2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) 4. BauNVO bergwärts mit maximal 8,00m und talseits mit maximal 10m über Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Bezugspunkt ist die Mitte der Außenwand des Gebäudes.
- 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB und § 9 (1) 25. b) BauGB
 - 3.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die im Grünordnungsplan beigefügten Pflanzenlisten zu beachten.
 - 3.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der HSE einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

- 4 Verkehrsflächen
 - 4.1 Alle Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser
 Von Dachflächen abfließendes und auf den unbefestigten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf den eigenen Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

 Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und muss bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises mit den entsprechenden Unterlagen beantragt werden.

2. Denkmalschutz
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).
3. Bodenschutz
 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 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.
4. Naturschutz
 Bauvorbereitende Maßnahmen (Roden von Gehölzen, Einrichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschieben und Lagern des Oberbodens) sind zwischen dem 01. Oktober und 28. bzw. 29. Februar (außerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Setzzeit) durchzuführen (§§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

 Die Beseitigung von Höhenbäumen darf nur während der Winterruhephase (von Fledermäusen) - zwischen dem 01. Dezember und dem 31. Januar - erfolgen. Alternativ können die betroffenen Bäume vor der Beseitigung durch fachlich geeignete Personen kontrolliert werden. Bei Nichtbesatz ist der Baum sofort zu beseitigen oder die Höhle zu verschließen. Bei Besatz sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

 Die Grundstücke sind nach Möglichkeit so zu erschließen und zu nutzen, dass die in der Karte des Grünordnungsplans gekennzeichneten Bäume in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die DIN 18920 ist zu beachten. Beeinträchtigungen, insbesondere ausgehend von Erd- und Bauarbeiten, sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Ist aufgrund der Erschließung die Beseitigung der Gehölze erforderlich, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten einzuhalten und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

 Vor Beseitigung der Gehölze und vor Beginn der Erdarbeiten müssen die in der Artenschutzprüfung gekennzeichneten Gehölzbestände und Flächen durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern untersucht werden. Bei Nachweis sind die Tiere in geeignete Habitate umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

 Der an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets stehende Höhenbaum ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

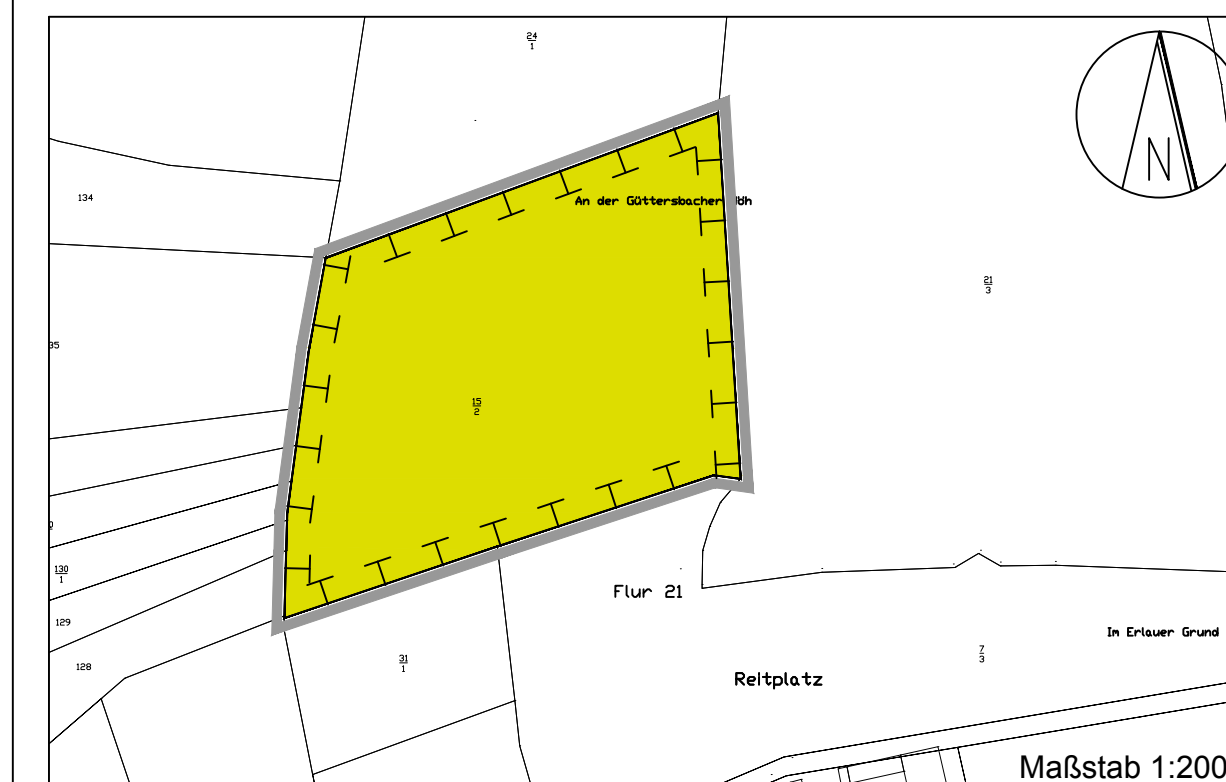
 Zur Verhinderung der Einwanderung von Zauneidechsen während der Bauphase mit potentieller Tötung oder Verletzung ist der betroffene Abschnitt des jeweiligen Baufelds mittels eines mobilen „Amphibienzauns“ (Folienwand 50cm hoch, davon 10cm eingegraben) abzusichern.

 Die in der Artenschutzprüfung gekennzeichneten Lebensräume der Zauneidechse sind zu erhalten und zu schützen. Auch während der Bauphase hat eine flächenmäßige Nutzung zu unterbleiben. Die Flächen sind entsprechend zu kennzeichnen und das Verbot der Nutzung zu kontrollieren.

- Als Ersatz von fünf potenziellen Quartierbäumen (Obstbäume mit Höhlen und Spalten) sind vorlaufend zum Eingriff drei Flachkästen (z.B. Firma Schwegler drei Flachkästen Typ 1FF und zwei Fledermaushöhlen Typ 2 FN) im funktionalen Umfeld des Eingriffs zu installieren.
- Als Ersatz für den Verlust von fünf Höhenbäumen sind vorlaufend zum Eingriff im funktionalen Umfeld Nisthöhlen aufzuhängen (z.B. Firma Schwegler: 3 Höhlen Typ 1 B und 2 Höhlen Typ 2 M).

ARTEN- UND NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN

2. Geltungsbereich
 Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 21, Nr. 15/2



3. Geltungsbereich
 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 Inanspruchnahme Ökokonto der Gemeinde Fränkisch-Crumbach; Flur 2, Nr. 66/1, thw. (2.030m²)



4. Geltungsbereich
 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 Ankauf Ökopunkte von privatem Ökokonto
 32.279 Biotopwertpunkte
 Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 3, Nr. 153 (6.362 m²)
 Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 3, Nr. 140 /1 thw. (Gesamtfläche 1.138 m² davon 1.094 m²)



ZEICHENERKLÄRUNG AUSGLEICHSFLÄCHEN

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20. BauGB
 - Artspzefisch orientierte Habitatentwicklung durch Anlage von je 2 Blockstein- und Sandhaufen, einer 100m² großen Schotterfläche und Anlage eines 5m² großen Folienteichs zur Wahrung des Erhaltungszustands der lokalen Zauneidechsen-Population (FCS-Maßnahme)
 - Kompensationsfläche Ökokonto (Entwicklungsmaßnahme Umwandlung Acker in Grünland, Aufwertung/m² 5 BWP) Inanspruchnahme 2.030m² x 5 BWP = 10.150 BWP
 - Kompensationsfläche Ökokonto (Entwicklungsmaßnahme Umwandlung Acker in Grünland, Aufwertung/m² 5 BWP) Inanspruchnahme 7.456m² x 5 BWP = 37.279 BWP

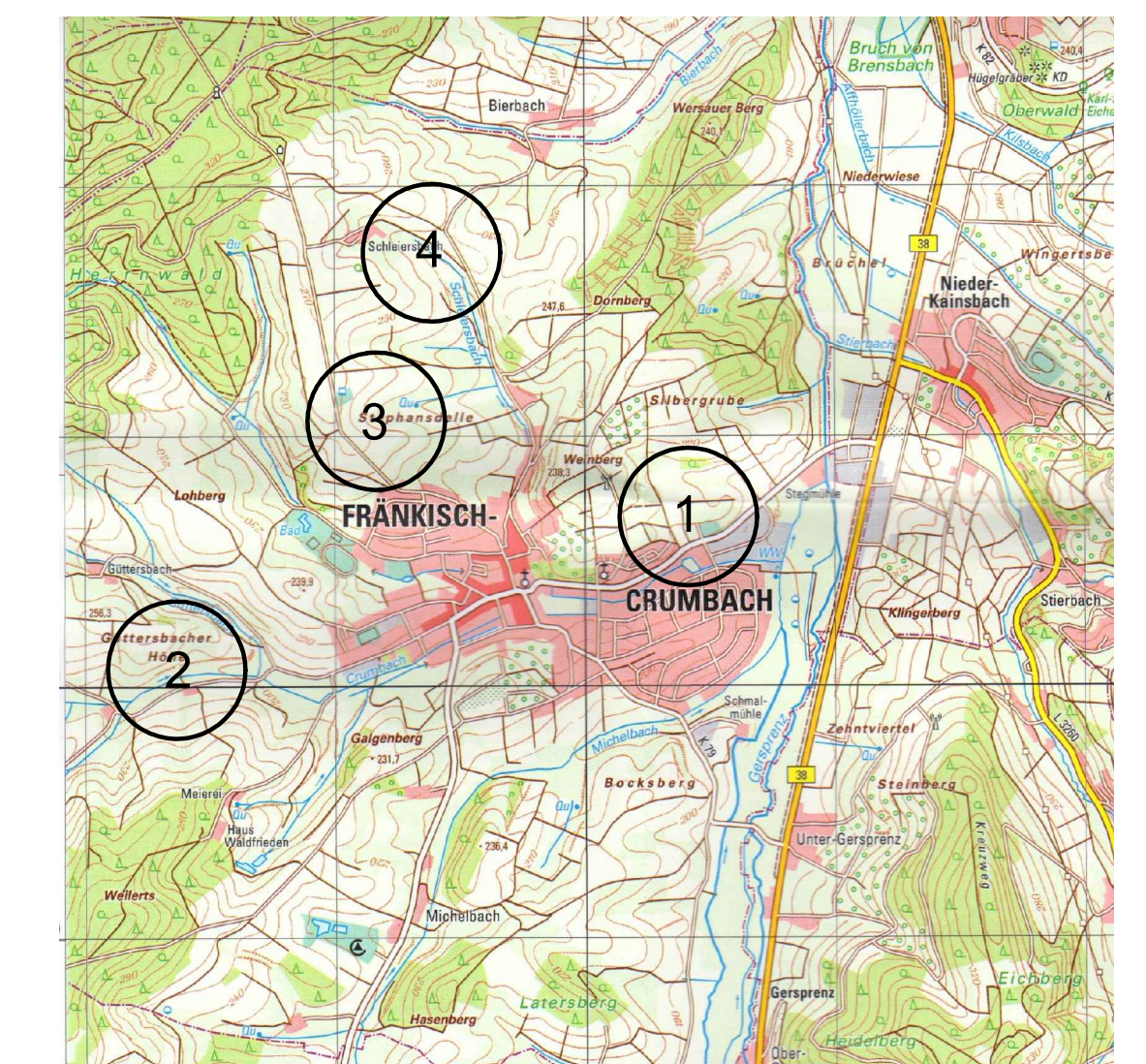
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung am 29.11.2013.

Fränkisch-Crumbach, den - Bürgermeister -

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am

Fränkisch-Crumbach, den - Bürgermeister -

Übersichtsplan unmaßstäblich



GEMEINDE FRÄNKISCH - CRUMBACH
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET IN DER HERBERG"
1. ÄNDERUNG
 Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB