

# **Stadt Oberzent**

Bebauungsplan ‚Marbach Hochwasserrückhaltebecken, Teil 3 Beerfelden‘

## **Textliche Festsetzungen**

**Februar 2019**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Anke Heuer

BfL Büro für Landschaftsökologie (GbR)  
Heuer & Döring  
Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung  
Kilsbacher Straße 9  
64395 Brensbach  
Tel.: (0 61 61) 91 22 33  
info@BfL-odw.de  
www.BfL-odw.de

# I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

## 1. Flächenfestsetzungen

- Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Liege- und Spielwiese sowie Jugendzeltplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Jugendzeltplatz dient Jugendgruppen, Jugendverbänden und Jugendvereinen. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art (PKW, Motorräder, Quads etc.) sowie das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Mobilheimen sind auf dem Jugendzeltplatz nicht zulässig. Einmal jährlich findet auf dem Gelände die Sondernutzung ‚Sound off the Forest‘ statt. Hierbei handelt es sich um ein mehrtägiges Musik-Festival.

Die genehmigte Zeltplatzgrenze wird nachrichtlich dargestellt.

Liegewiese: Zulässig sind der Bau einer Steganlage mit Einstiegsleiter sowie von Duschen und Sichtschutzwänden außerhalb feuchter Ufervegetation

Spielwiese: Zulässig sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen

Das vorhandene, vom DLRG genutzte Gebäude, und das Betriebsgebäude des Wasserverbandes Mümling werden nachrichtlich dargestellt

- Flächen für Hochwasserschutzanlagen – Marbachtalsperre und Abgrenzung des Z<sub>k</sub> Kronenstaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Hochwasserrückhaltebecken des Wasserverbandes Mümling dient im Wesentlichen dem Hochwasserschutz. Durch Hochwasser, Revision o.ä. kann die Nutzung ggf. untersagt bzw. eingeschränkt werden.

Die Nutzung des Gewässers ist durch eine Gemeindegebrauchsverordnung geregelt.

Feste Anlagen und Bauten im Staubereich (171,80 m NN) sind hochwassersicher zu errichten und gegen Auftrieb zu sichern.

Bei Rodungsarbeiten sind Gehölze zeitnah aus dem Staubereich zu entfernen.

- Fläche für die Wasserwirtschaft - Die zur Talsperre gehörenden Infrastruktureinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Wasserfläche – Nebengewässer des Marbachs (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und deren Nutzungen

Zum Schutz der Erholungseinrichtungen ist die Errichtung mobiler, den Verkehr regelnder Absperrungen zulässig.

Zulässig sind Infrastruktureinrichtungen für 3 Wohnmobile und Motorräder auf dem Parkplatz beim Gebäude des Wasserverbandes

- Fläche für Versorgungsanlagen – Hochspannungsmast (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsleitungen – nachrichtliche Übernahme einer 380 kV-Hochspannungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Hochspannungsleitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Um die Masten herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen nur Gehölze zu pflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH, bzw. deren Rechtsnachfolger, berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürften der Zustimmung der Westnetz GmbH.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum angrenzenden Erschließungsweg zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Kioskgebäude mit einer zulässigen Höhe von 5 m).

Die Unterkante der Bodenplatte ist oberhalb des maximalen Stauzieles von 171,80 m NN zu errichten.

Technische Aufbauten wie Antennen oder Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m übersteigen.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche zum Bau eines Kioskgebäudes mit 2 Stellplätzen und mit Küche, Gastraum, Terrasse und Toilettenanlage festgesetzt.

### 3.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der für das Kioskgebäude und 2 Stellplätze festgesetzten Baugrenzen ist nicht zulässig.

### 3.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

### 3.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden keine Einschränkungen festgesetzt.

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

##### 4.1 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

##### 4.2 Schutz von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen und von Bachufern

- Feuchtbiotope (Ufergehölze, Seggenrieder und Röhrichte am Ufer der Marbachtalsperre)
- ein Quellsumpf

Der Quellsumpf wird durch eine Schutzabgrenzung vor Beeinträchtigungen geschützt. Die Ausführung der Abgrenzung trägt den landschaftlich sensiblen Gegebenheiten Rechnung.

- Feuchtgrünland

werden als zu erhalten festgesetzt. Diese Bereiche haben Bestandsschutz nach § 30 BNatSchG.

##### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Entfernung eines Drachenweidengebüschs im Bereich eines Sumpfes mit einer Größe von ca. 1.360 m<sup>2</sup> und Anpflanzung von Grauweiden (*Salix cinerea*) autochthoner Herkunft
- Umbau von nadelholzdominierten Waldbeständen in laubbaumdominierte Bestände. Bei der Waldumwandlung werden Laubbäume und standfeste Kiefern soweit wie möglich sowie Horst- und Höhlenbäume geschont. Zur Erhaltung bzw. schnellen Wiederherstellung eines geschlossenen Waldbestandes erfolgt zeitnah eine Nachpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen. Geeignete Arten sind beispielsweise Schwarzerle (am Ufer und auf gelegentlich überstauten Flächen), Moorbirke, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche und Bergahorn. Darüber hinaus dürfen nur Gehölzarten der Pflanzliste in den Textlichen Festsetzungen verwandt werden.

Innerhalb der Ausgleichsfläche bleibt die Fortführung der bisherigen Nutzung eines Holzpolterplatzes mit einer Größe von bis zu 60 x 10 m<sup>2</sup> weiterhin zulässig.

#### 4.4 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

1. die zeitliche Durchführung von Rodungs- und Fällarbeiten

Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Zeiten, in denen Bäume von Fledermäusen als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt werden und außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Oktober und Ende Februar

Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen, die während der Vegetationsperiode beeinträchtigt werden könnten.

Fledermaus-Winterquartiere in Bäumen werden nicht erwartet.

2. soweit möglich Erhalt von Laubbäumen und standfesten Kiefern sowie Erhalt von Horst- und Höhlenbäumen in den Ausgleichsflächen. Hierzu erfolgt eine ökologische Baubegleitung.
3. den Schutz von Biotopen in Randbereichen von Rodungsflächen durch deutliche Kennzeichnung oder durch Absperrungen
4. den Verzicht auf Rodungs- und Bauarbeiten in der Dunkelheit, um Kollisionen mit jagenden Eulen und Fledermäusen zu vermeiden und
5. eine Vermeidung der Beeinträchtigung von Uferröhricht durch den Bau des Badesteges
6. in Bereichen, in denen ein Auftreten der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann (Hecken, Waldrandbereiche, Gebüsche, Laubholzbestände), erfolgt eine Gehölzrodung (Eingriffe in den Boden, wo sich im Winter die Erdnester befinden) in der Aktivitätszeit der Haselmaus (Ende April – Ende Oktober), aber außerhalb der Fortpflanzungszeit, die zwischen Ende Mai bis Mitte Oktober liegt.
7. Baumaßnahmen von denen Reptilien (Zauneidechse) betroffen sein können, finden in der Aktivitätsphase von Reptilien statt, so dass die Tiere entweichen können. Dies sollte vor der Eiblage (April / Mai) oder nach Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober erfolgen.
8. sie parallel zur B460 verlaufende Böschung mit Hecke wird bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Hierzu erfolgt in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung die Aufstellung eines Amphibienzauns mit Holzkonstruktion auf der Wegeseite
9. es erfolgt eine Abstimmung der zeitlichen Durchführung von Arbeiten, von denen sowohl die Haselmaus als auch die Zauneidechse betroffen sein kann, mit der Unteren Naturschutzbehörde.
10. Es wird festgesetzt, dass im Freizeitbereich keine Außenbeleuchtung installiert wird; die Außenbeleuchtung im Bereich des Jugendzeltplatzes wird auf das Notwendigste im Bereich der Wege und Sanitärgebäude beschränkt. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel nach den neuesten Stand der Technik zu wählen.

#### 4.5 Baumschutz

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b). Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Arten ähnlicher Wuchsordnung zu ersetzen.

#### 4.6 Schutz von Flora und Fauna

Um unnötige Schäden an der Vegetation und an der Fauna (Amphibien) bei der Rodung des Drachenweidengebüsches zu vermeiden, ist die Rodung des Gebüsches bei gefrorenem Boden nach längerer Forstperiode durchzuführen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

### 6. Bauweise und Farben

Das Kioskgebäude ist mit Holzverschalung und in gedeckten Farben zu errichten.

Angestrebt wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Verwendung von Materialien und Farben bei der Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen (beispielsweise Barrieren und Zäune, Spielhäuser und -geräte, Stege, Hinweis- und Werbeschilder) mit der ein einheitliches und landschaftsgerechtes Erscheinungsbild erreicht wird.

## III. Hinweise und Empfehlungen

### 7. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind eine mittelalterliche Wüstung und steinzeitliche Siedlungsreste bekannt. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzbedürftigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe in diesem Bereich einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 8. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5), zu informieren.

## 9. Rodungsgenehmigung

Soweit Waldflächen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu roden sind, erfolgt die Beantragung einer Rodungsgenehmigung. Dem Antrag wird eine Rodungsbilanz beigelegt.

## 10. Verkehrsbelastung

Seitens der Verantwortlichen sollte die Möglichkeit, den Marbachstausee im Sommer mit dem OREG-NaTourbus anzufahren, geprüft werden.

## 11. Wasserqualität

Im Uferbereich des Stausees wird die Benutzung von Körperreinigungsmitteln untersagt werden.

## IV. Pflanzliste

Für alle Anpflanzungen im Plangebiet, auch für rein gestalterische Maßnahmen, werden ausschließlich Gehölze aus unten stehender Auswahlliste verwandt. Die Verwendung nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig. Pflanzgut autochthoner Herkunft ist zu bevorzugen.

- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn
- *Alnus glutinosa*, Schwarzerle
- *Betula pendula*, Sandbirke
- *Betula pubescens*, Moorbirke
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Corylus avellana*, Haselnuss
- *Populus tremula*, Zitterpappel
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Prunus padus*, Traubenkirsche
- *Quercus robur*, Stieleiche
- *Rhamnus frangula*, Faulbaum
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *Rubus fruticosus*, Brombeere
- *Rubus idaeus*, Himbeere
- *Salix aurita*, Ohr-Weide
- *Salix caprea*, Salweide
- *Salix cinerea*, Grau-Weide im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Quellsumpfes nur autochthones Pflanzgut oder Verzicht auf eine Pflanzung
- *Salix fragilis*, Bruchweide
- *Salix viminalis*, Korbweide
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche
- *Viburnum opulus*, Wasserschneeball.