



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 280-2 „Kreisverkehrsplatz L 3111 / Wiesenweg“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind alle Fahrbahnen, befestigte Rad- und Gehwege sowie das Aufstellen von Verkehrseinrichtungen und Anlagen wie Straßenbeleuchtung, Verkehrssignale und -schilder sowie Straßenbegleitgrün nebst Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

2.1 Erhalt eines Höhlenbaumes:

Der im Rechtsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Spechthöhlenbaum ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und die Standortinanspruchnahme zwingend und unvermeidbar ist, kann der Baum gefällt werden. Ist eine Entnahme unumgänglich, muss diese zwingend in Verbindung mit V 02 und C 02 bzw. C 03 erfolgen.

2.2 Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als straßenbegleitende Grün- und Vegetationsfläche in ihrem Bestand zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen ist überdies auch die Unterbringung von Versickerungsmulden und -anlagen oder sonstige Ableitungseinrichtungen für das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Herstellung der Zuwegungen und Zufahrten z. B. für die Versickerungsflächen sowie das Aufstellen von Verkehrseinrichtungen und Anlagen wie Straßenbeleuchtung, Verkehrssignale und -schilder.

2.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den öffentlichen Grünflächen wie auch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

B Hinweise

1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Artenschutz:

V 01 **Fledermausschonender Bauwerksabriss:**

Da die vorhandenen Spaltensysteme im Bereich der abzureißenden Brücke potenziell als Schlafplätze von Fledermausarten genutzt werden können, sind diese vor Beginn der Abrissarbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist das Spaltensystem mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, darf der Brückenabriss nicht während der Winterruhephase erfolgen, also im Zeitraum zwischen dem 1. Dezember bis 31. Januar des Folgejahres (in dieser Zeit ist ein Abriss des Brückenbauwerks bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Winterruhephase zu kontrollieren und sie dann entweder mit einem Ventilationsverschluss zu versehen (im Nachweisfall) oder zu verschließen (ohne Nachweis) um eine tatsächliche Quartiernutzung zukünftig auszuschließen.

Alle vorgenannten Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen (ÖBB) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren

V 02 **Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume:**

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen $> 5^{\circ}\text{C}$; kein Dauerregen), ab dem nächsten Tag erfolgen.

V 03: **Erhalt eines Höhlenbaumes:**

Für den bei der aktuellen Kartierung erfassten Trägerbaum einer Spechthöhle (geäß zeichnerischer Festsetzung im Planteil), ist zu prüfen, ob ein Strukturerehalt möglich ist; nur wenn die Standortinanspruchnahme zwingend und unvermeidbar ist, kann der Baum gefällt werden – ansonsten gilt hier prioritär die Zielsetzung einer Struktursicherung, um das Potenzial sogenannter Mangelhabitatstrukturen (Baumhöhlen) im Gebiet zu erhalten. Ist eine Entnahme unumgänglich, muss diese aber zwingend in Verbindung mit V 02 und C 02 bzw. C 03 erfolgen.

V 04: **Beschränkung der Rodungszeit:**

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar des Folgejahres gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

V 05: **Gehölzschutz:**

Für alle nicht zu rodenden Gehölzbestände die unmittelbar an das benötigte Baufeld angrenzen, ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen auszuschließen. Daher sind in der Grenzzone des jeweiligen Baufeldes entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen, um dies zu vermeiden.

V 06: **Regelungen zur Baufeldfreimachung:**

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.

2. **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Artenschutz:**

C 01: **Installation von Fledermauskästen 1:**

Zur strukturellen Kompensation von (potenziell genutzten) Quartierstrukturen durch den Abriss des Brückenbauwerks sind im funktionalen Umfeld sechs Fledermauskästen aus der Typenpalette Großraumhöhle 1FS, Fledermaushöhle 2F oder 2FN aufzuhängen; eine räumliche Konzentration ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss des Brückenbauwerks vorausgehen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

C 02: **Installation von Fledermauskästen 2:**

Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen

aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

C 03: *Installation von Nistgeräten:*

Als Ersatz für den nicht ausschließbaren Verlust eines Höhlenbaumes (Spechtbaum - potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind im Vollzugsfall entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle 1B oder 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle 1N bzw. funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung der Maßnahme ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen. Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen. Anmerkung: für den Fall, dass ein Erhalt des Höhlenbaumes möglich ist, entfällt die Notwendigkeit der Maßnahmenumsetzung.

3. Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

S 01 *Ökologische Baubegleitung:*

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

S 02 *Verschluss von Bohrlöchern:*

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

4. Empfohlene Maßnahmen:

E 01 *Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut:*

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden)

5. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG) und Bodendenkmäler (§ 2 Abs. 2 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

6. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

7. 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 oder der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Kreises Bergstraße mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 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.

8. Kampfmittel

Der Stadt Viernheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenab-suche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.