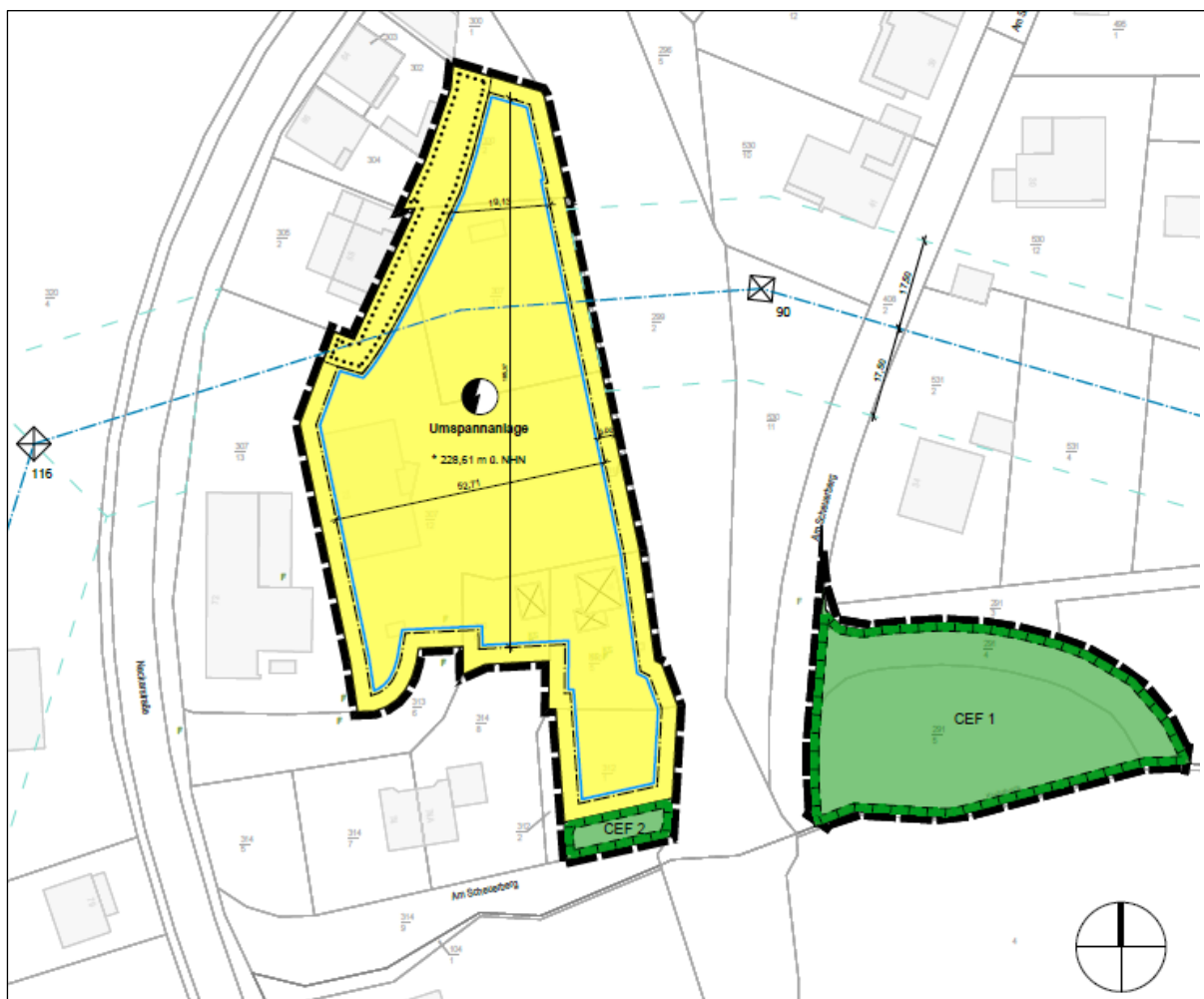




Bebauungsplan "Umspannanlage Neckarstraße"

– Vorentwurfsfassung Januar 2025 –



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abteilung Baulandentwicklung
Planung und Erschließung
bauleitplanung@e-netz-suedhessen.de

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. +49 6151 701-6024



Inhalt

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	3
1.1 Flächen für eigenständige Nutzungszwecke (§ 9 Abs. 1 BauGB)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)	3
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	3
1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
1.4.1 Erhaltung der Flächen	4
1.4.2 Mulchen des Brombeergestrüpps.....	4
1.4.3 Anlage von drei Steinriegeln.....	4
1.4.4 Anpflanzung von je drei Gebüschgruppen.....	4
1.4.5 Anpflanzung von drei Hochstammobstbäumen	4
1.4.6 Anbringung von drei Steinkauzröhren	4
1.4.7 Minderung von Vogelschlag an Glasfassaden.....	5
1.4.8 Ökologische Baubegleitung.....	5
1.4.9 Befestigung von Grundstücksflächen	5
2 Hinweise und Empfehlungen	5
2.1 Zustimmung der Westnetz GmbH.....	5
2.2 Verwertung des Bodenaushubs	6
2.3 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde	6
2.4 Artenschutz.....	6
2.4.1 Beschränkung der Rodungszeit	6
2.4.2 Monitoring	6
2.4.3 Minimierung von Lichtemissionen.....	7
2.4.4 Vergrämung der Reptilien und Nutzung des Plangebiets	7
2.4.5 Umsetzung der Pflegemaßnahmen	7

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Flächen für eigenständige Nutzungszwecke (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Als Fläche für eigenständige Nutzungszwecke wird der gesamte Geltungsbereich als Versorgungsfläche, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, mit der besonderen Zweckbestimmung Umspannanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Zulässig sind technische sowie die für den Betrieb notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die maximale Zahl an Vollgeschossen,
- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}).

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannanlage dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen werden.

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die derzeitige Geländeoberfläche zwischen der bestehenden Umspannanlage und dem bestehenden Schalthaus mit einer Höhe von 228,61 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dementsprechend wird auch die Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf den unteren Bezugspunkt festgelegt.

Für den oberen Bezugspunkt ergibt sich das Maß der Oberkante baulicher Anlagen aus dem höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug auf den unteren Bezugspunkt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

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

1.4.1 Erhaltung der Flächen

Die gemäß Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (CEF) sind als Ausgleichflächen für den Artenschutz dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist der südliche Bereich der CEF 1-Maßnahmenfläche in einem Abstand von bis zu 10 m vom Gewässerrand in der aktuellen Ausprägung zu erhalten.

1.4.2 Mulchen des Brombeergestrüpps

Das Brombeergestrüpp und weitere Vegetation in der CEF 1-Maßnahmenfläche sind zu mulchen sowie das Schnittgut abzutransportieren. Hierbei ist auf schonenden Eingriff, kein Zerfahren der Grünfläche und potenzieller Lebensräume der Schlingnatter zu achten. Die CEF 1-Maßnahmenfläche muss für die Reptilien funktionsfähig sein und darf keine größeren Rohbodenstellen aufweisen. Zur Vergrämung der Reptilien ist das Plangebiet kurzrasig zu halten.

1.4.3 Anlage von drei Steinriegeln

Als Ersatz sind 3 Steinriegel in der Ausprägung 15 m x 1 m x 1 m (LxBxH; pro Steinriegel 5 m Bruchsteine, 5 m Sand, 5 m Steinschüttung) auf der CEF 1- Fläche herzustellen. Die Schüttungen sind 30 cm in den Boden einzulassen (Aushub nördlich der Schüttung anfüllen), die Steinriegel sind zu 30 % mit Reisig abzudecken.

Je Steinriegel sind 10 m³ Bruchsteine (Kantenlänge 10-40 cm) und 5 m³ Siebsand (Körnung 0-3 mm) zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme hat vor der Vergrämung zu erfolgen.

1.4.4 Anpflanzung von je drei Gebüschgruppen

Nördlich der Schüttungen (Steinriegel) sind je 3 Gebüschgruppen gleichmäßig verteilt mit Hundsrose anzupflanzen. Hierfür werden 27 Pflanzen (Ballenware möglichst 30 - 60 cm) benötigt. Bei Entfall sind die Anpflanzungen 1:1 zu ersetzen.

1.4.5 Anpflanzung von drei Hochstammobstbäumen

Es sind 3 Hochstammobstbäume (Apfel / Stammhöhe etwa 1,8m) auf der vorgesehenen Fläche im Plangebiet (Fläche CEF 2) anzupflanzen und der Schutz (Verbisschutz, Weißanstrich, Pfahl/anbinden, Pflanzschnitt) der Bäume vorzusehen. Bei Entfall sind die Bäume 1:1 zu ersetzen.

1.4.6 Anbringung von drei Steinkauzröhren

Es sind 3 Steinkauzröhren mit Marderschutzfunktion an vorhandene Obstbäume anzubringen. Hierbei ist auf die artspezifische Anbringung zu achten (Waagerechter Ast, Eingang zum Stamm

zeigend, Höhe mind. 2 m, abseits von Wegeführungen/Gebäuden, Einbringen von Rindenmulch).

1.4.7 Minderung von Vogelschlag an Glasfassaden

Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u. a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichtete/getönten Scheiben. Eine Markierung mit senkrechten 1,5 cm breiten milchigen Streifen bei 10 cm Abstand ist hoch wirksam, ebenso wie eine Folie mit horizontalen 2 mm breiten schwarzen Streifen in 28 mm Abstand. Auch Gitter, Blenden und Jalousien verringern das Anflugrisiko wirksam. Weiterhin nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben (vgl. LAG-VSW-2021).

1.4.8 Ökologische Baubegleitung

Im ersten Jahr sind regelmäßige Kontrollen (ca. 6 Kontrolltermine im Zeitraum Februar-September) des Vorhabenbereichs (Einwanderung von Reptilien) sowie der Maßnahmenfläche durchzuführen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmendurchführung (Reptilien, Steinkauz) der CEF-Maßnahmenfläche sowie der Vergrämung der Reptilien aus dem Plangebiet einschließlich der Freigabe des Zeitpunktes zum Rückbau der Steinmauer im Plangebiet sind zu kontrollieren und dokumentieren. Die ÖBB kann ggf. erforderlichen Nachbesserungsbedarf z. B. Stellen eines Einwanderungsschutzes im Sinne eines Risikomanagements festlegen.

1.4.9 Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche oder sonstige rechtliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2 Hinweise und Empfehlungen

2.1 Zustimmung der Westnetz GmbH

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz 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 bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Bauunternehmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: Stellungnahmen@westnetz.de, zu richten.

2.2 Verwertung des Bodenaushubs

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 KrW in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

2.3 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. 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. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

2.4 Artenschutz

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten (z. B. Brutvögel) im Gebiet vorhanden sind. Die aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna durchzuführen.

2.4.1 Beschränkung der Rodungszeit

Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für die CEF-Maßnahmenfläche.

2.4.2 Monitoring

In den ersten 3 Jahren nach Anlage hat ein Monitoring stattzufinden. Hier erfolgt bei Bedarf eine Anpassung der Pflege (Risikomanagement). Erforderlich sind 3 Kontrolltermine zur Beurteilung der Funktionalität, Besatz sämtlicher Maßnahmen (Reptilien, Steinkauz) und Reinigung der Steinkauzröhren. Im dritten Jahr sollte ein Erziehungsschnitt der Obstbäume erfolgen.

Die CEF-Maßnahmenfläche ist gemäß der Pflegevorgaben zu pflegen, eine Änderung kann sich im Rahmen des Monitorings ergeben, sodass der Pflegeplan spätestens am Ende des dritten Monitoringjahres zu konkretisieren ist. Die Steinkauzkästen müssen ebenfalls einmal jährlich gereinigt werden und ggf. der Rindenmulch als Nestunterlage erneuert werden. Die Kästen sind aufgrund der Brutbiologie der Art im Oktober/November zu reinigen. Die Obstbäume sind im mehrjährigen Rhythmus zu schneiden.

2.4.3 Minimierung von Lichtemissionen

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass keine Lichtemissionen in den Bereich der Lebensstätten der zu vergrämenden Arten (Gleisanlage, Gebüsche, Randbereiche, Nachbargärten/Gebäude) kommt. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (< 2.700 Kelvin) und somit gelb-orange oder warmweiße LED. Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich anzubringen.

2.4.4 Vergrämung der Reptilien und Nutzung des Plangebiets

Um das Plangebiet kurzrasig zu halten, kann es erforderlich werden, dass die Fläche im mehrwöchigen Rhythmus geschnitten werden muss. Im April/Mai ist der Rückbau der Mauer im Plangebiet vorgesehen. Danach sind Bodeneingriffe möglich.

2.4.5 Umsetzung der Pflegemaßnahmen

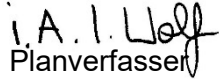
Bei Trockenheit sind die Hochstammobstbäume sowie die weiteren Anpflanzungen ausreichend zu wässern.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Umspannanlage Neckarstraße" wurde von der e-netz Südhessen AG, Baulandentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Darmstadt, den


Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erbach, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erbach hat in ihrer Sitzung am <Datum> die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Erbach, den

Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Erbach, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Erbach, den

Bürgermeister

Beschluss des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erbach hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Erbach, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Erbach, den

Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Erbach, den

Bürgermeister