



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzonenverordnung (PlanzV) 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
 - - - - - Flurgrenze
 Flurnummer
 264 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 OKGee. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Anpflanzung von Laubbäumen
 Erhalt von Laubbäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 GSt Gemeinschaftsstellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdächtige)
 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Bergsenkunggebiet)

Sonstige Darstellungen
 Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGee.
1	WA	0,4	1,2	IV	16,50 m
2	WA	0,4	1,0	III	13,50 m
3	WA	0,4	1,2	IV	13,50 m
4	WA	0,4	1,4	IV	13,50 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Behältergewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tanistellen unzulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Refußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und Lüftungsaugen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrrfahrthfen sowie Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit kleinformigen, offentragenden oder offentragenden Materialien, wie z.B. Rasenkammmatten, Platten oder Verbundsteinen mit Schutzsteinen oder als Schotterdecke zu befestigen; eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten. Der Fugenanteil muss mindestens 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offenerporige Materialien verwendet werden. Kleinere Fugen dürfen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.
1.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 1.5.1 Ja Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkröniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 1.5.2 Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzhöhe von mindestens vier Metern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 1.5.3 Die zu öffentlichen Straßen hin orientierten Ansichten von Sarmelgaragen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen abzufügen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 1.5.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 ist das obere Vollgeschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen und darf insgesamt nicht mehr als 90 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.
 2.1.2 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 2.1.3 Zur Dachendeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelfähigen Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.
 2.1.4 Öffnungen als Dachziegelbauten müssen von Giebeln, Kehlen, Graten und Ähnlichem sowie von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m, gemessen waagrecht in Höhe der Dachziegelbauten, entfernt sein und dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände (Dachschichten) sind nur zulässig, wenn das Dach im Bereich der Dachschicht mindestens in Ersthöhe erhalten bleibt.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Mauerpfeiler sind zulässig. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, sind Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
2.3 Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen von Laubbäumen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
3.1 Stellplatzsatzung
 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
3.2 Baumschutzsatzung
 Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
3.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser
 3.3.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
3.4 Bodenstandort
 Werden bei Erdarbeiten Bodenstandort bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

3.5 Altlastenverdächtige Flächen
 3.5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Bereich der Altlastenlagerung Schwelbangerhain (APZ-Nr.: S32.022.090-001.017). Nach dem vorliegenden Untersuchungsergebnis wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Altlastenlagerung ist daher aktuell als Altlastverdächtige eingestuft. Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altlastenlagerung sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
 3.5.2 Sowohl auf diesen Flächen als auch auf angrenzenden Grundstücken bis zu einer Entfernung von und 30 m sind Bodengriffbe bei einer sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist vom Veranlasser der Maßnahmen zu bestellen. Der Beginn der Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vor anzugeben. Sollten bei den Ausarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgesetzt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Das Ergebnis der geotechnischen Überprüfung ist in jedem Fall - auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden - zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen. Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, bereits im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.6 Bergbau und Bergsenkungsgebiete
 Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Tiefe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grunderhebungen ging der Eisenbergbau in den Grunderhebungen „Caroux II“ und „Jesau“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerkfelder sind erschlossen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Tiefe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete wurden in einem Lageplan von Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Messungsbüro, aus dem Jahr 2015 dargestellt. Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Tiefe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schriftzug auf dem Blatt an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angränzenden Flurstück 2271 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Aufbaumaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebaueflächen und Schächten.
3.7 Kampfmittel
 Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bearbeiten doch ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 3.8.1 Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen und vor springenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.09.22 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 3.8.5 Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenarbeitszeiten von Feldermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3.9 Artenschutz
Artensliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Steinkirsche
 Quercus arantiformis - Mehlebeere
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbaum:
 Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Kulturkirsche
 Prunus cerasus - Sauerkirsche
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfirsiche
 Pyrus communis - Birne
 Pyrus pyrastis - Wildbirne
Artensliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
 Eonymus alatus - Hainbuche
 Corylus aviculans - Hasel
 Salix caprea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Malus sylvestris - Wildpfefel
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa carnea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Artensliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
 Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
 Lonicera nigra - Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 Magnolia div. spec. - Magnolie
 Malus div. spec. - Zierpfefel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. - Rosen
 Spiraea div. spec. - Spiere
 Weigela div. spec. - Weigelia
Artensliste 4 (Kletterpflanzen):
 Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
 Clematis viticla - Wald-Röbe
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
 Lonicera spec. - Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Polygonum adersii - Kletterchen
 Vitis silvestris - Blaugarten

3.6 Bergbau und Bergsenkungsgebiete
 Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Tiefe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grunderhebungen ging der Eisenbergbau in den Grunderhebungen „Caroux II“ und „Jesau“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerkfelder sind erschlossen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Tiefe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete wurden in einem Lageplan von Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Messungsbüro, aus dem Jahr 2015 dargestellt. Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Tiefe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schriftzug auf dem Blatt an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angränzenden Flurstück 2271 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Aufbaumaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebaueflächen und Schächten.
3.7 Kampfmittel
 Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bearbeiten doch ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 3.8.1 Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen und vor springenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.09.22 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 3.8.5 Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenarbeitszeiten von Feldermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3.9 Artenschutz
Artensliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Steinkirsche
 Quercus arantiformis - Mehlebeere
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbaum:
 Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Kulturkirsche
 Prunus cerasus - Sauerkirsche
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfirsiche
 Pyrus communis - Birne
 Pyrus pyrastis - Wildbirne
Artensliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
 Eonymus alatus - Hainbuche
 Corylus aviculans - Hasel
 Salix caprea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Malus sylvestris - Wildpfefel
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa carnea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Artensliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
 Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
 Lonicera nigra - Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 Magnolia div. spec. - Magnolie
 Malus div. spec. - Zierpfefel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. - Rosen
 Spiraea div. spec. - Spiere
 Weigela div. spec. - Weigelia
Artensliste 4 (Kletterpflanzen):
 Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
 Clematis viticla - Wald-Röbe
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
 Lonicera spec. - Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Polygonum adersii - Kletterchen
 Vitis silvestris - Blaugarten

3.6 Bergbau und Bergsenkungsgebiete
 Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Tiefe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grunderhebungen ging der Eisenbergbau in den Grunderhebungen „Caroux II“ und „Jesau“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerkfelder sind erschlossen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Tiefe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete wurden in einem Lageplan von Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Messungsbüro, aus dem Jahr 2015 dargestellt. Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Tiefe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schriftzug auf dem Blatt an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angränzenden Flurstück 2271 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Aufbaumaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebaueflächen und Schächten.
3.7 Kampfmittel
 Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bearbeiten doch ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 3.8.1 Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen und vor springenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.09.22 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 3.8.5 Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenarbeitszeiten von Feldermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3.9 Artenschutz
Artensliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Steinkirsche
 Quercus arantiformis - Mehlebeere
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbaum:
 Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Kulturkirsche
 Prunus cerasus - Sauerkirsche
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfirsiche
 Pyrus communis - Birne
 Pyrus pyrastis - Wildbirne
Artensliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
 Eonymus alatus - Hainbuche
 Corylus aviculans - Hasel
 Salix caprea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Malus sylvestris - Wildpfefel
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Ribes div. spec. - Beerensträucher
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa carnea - Salweide
 Salix purpurea - Purpurne Salweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Artensliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
 Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
 Lonicera nigra - Heckenkirsche
 Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
 Magnolia div. spec. - Magnolie
 Malus div. spec. - Zierpfefel
 Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
 Rosa div. spec. - Rosen
 Spiraea div. spec. - Spiere
 Weigela div. spec. - Weigelia
Artensliste 4 (Kletterpflanzen):
 Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
 Clematis viticla - Wald-Röbe
 Hedera helix - Efeu
 Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
 Lonicera spec. - Heckenkirsche
 Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Polygonum adersii - Kletterchen
 Vitis silvestris - Blaugarten

3.6 Bergbau und Bergsenkungsgebiete
 Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Tiefe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grunderhebungen ging der Eisenbergbau in den Grunderhebungen „Caroux II“ und „Jesau“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerkfelder sind erschlossen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Tiefe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete wurden in einem Lageplan von Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Messungsbüro, aus dem Jahr 2015 dargestellt. Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Tiefe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schriftzug auf dem Blatt an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angränzenden Flurstück 2271 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Aufbaumaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebaueflächen und Schächten.
3.7 Kampfmittel
 Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenbeurteilung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bearbeiten doch ein kampfmittelverdächtigem Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 3.8.1 Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
 3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen und vor springenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3.8.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.09.22 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 3.8.5 Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenarbeitszeiten von Feldermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgelegte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Feldermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3.9 Artenschutz
Artensliste 1 (Bäume):
 Acer campestre - Feldahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Quercus robur - Steinkirsche
 Quercus arantiformis - Mehlebeere
 Sorbus aucuparia - Eibesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbaum:
 Malus domestica - Apfel
 Prunus avium - Kulturkirsche
 Prunus cerasus - Sauerkirsche
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pfirsiche
 Pyrus communis - Birne
 Pyrus pyrastis - Wildbirne
Artensliste 2 (Sträucher):
 Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
 Eonymus alatus - Hainbuche
 Corylus aviculans - Hasel
 Salix caprea - Sal