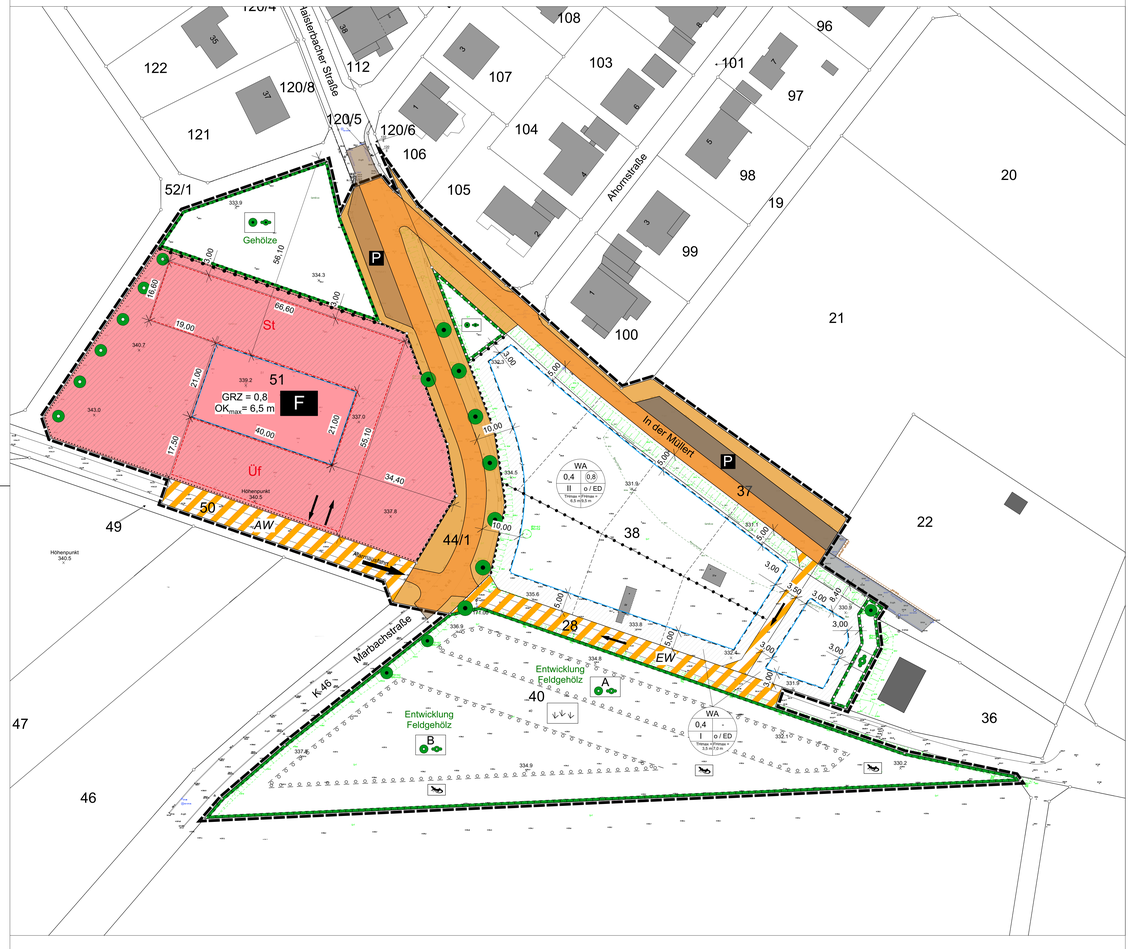
Kreisstadt Erbach, Stt. Günterfürst

Bebauungsplan

"In der Müllert"

(Feuerwehr Erbach-West)

(vorläufiges Entwicklungskonzept)



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1 Fl. 3 — Flurnummer

1.2 2/30 — Flurstücksnummer

1.3 — Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO:
- Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.2.1 0,4 — Grundflächenzahl

2.2.2 (0,8) — Geschossflächenzahl

2.2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (Höchsgrenze !)

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. textl. Festsetzung 3.1.1)

2.2.4.1 TH_{max} = 6,5 m, TH_{min} = 3,5 m — maximale Traufhöhe

2.2.4.2 FH_{max} = 9,5 m, FH_{min} = 7,0 m — maximale Firsthöhe

2.2.4.3 OK_{max} = 6,5 m — maximale Oberkante baul. Anlagen

2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.3.1 o — offene Bauweise

2.3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.3 — Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

2.4.1 F — *hier:* Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus (s. Fests. 3.1.3)

2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.5.1 — Straßenverkehrsfläche Bestand (Haisterbacher Straße / K 46) („In der Müllert")
- befestigte Fahrbahn
- Verkehrsbegleitgrün / unbefestigter Gehweg / Bankett / Böschung
- Parkplatz

2.5.2 AW — Anliegerweg (Feuerwehr)

2.5.3 EW — Erschließungsweg (-> Einbahnregelung)

2.5.4 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

2.6.1 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- nachhaltiger Erhalt der Gehölzstrukturen

2.6.2 — Erhalt von Bäumen (eingemessen !)

2.6.3 — Anpflanzung von heimischen, großkronigen Laubbäumen (vgl. Fests. III 1.4.3)

2.6.4 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.6.5 — Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke (vgl. Fests. III 1.4.4)

2.6.6 A+B — Entwicklung Feldgehölz (vgl. Fests. III 1.4.5)

2.6.7 — Entwicklung Extensivwiese (vgl. Fests. III 1.4.6)

2.6.8 — Totholzhaufen / Ersatzhabitat Reptilien (vgl. Pkt. IV 3)

2.7 Sonstige Planzeichen

2.7.1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

2.7.1.1 St / Üf — Zweckbestimmung:
Stellplätze / Übungsfläche

2.7.2 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.7.3 339.5 — Höhenpunkte
(Einmessung: Felix Meyer / Thilo Fischer (ÖbVI), Groß-Zimmern, 04/2026)

2.7.4 — Böschung
(Einmessung: Felix Meyer / Thilo Fischer (ÖbVI), Groß-Zimmern, 04/2026)

2.7.5 Höhenpunkt 340,5 — Höhen-Bezugspunkt: 340,5 m ü NHN

2.7.6 — Bemaßung

2.7.7 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

III Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:

1.1.1 Als *oberer* Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt:
Die maximale Firsthöhe und die maximale Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die maximale Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem untersten Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. PV-Anlagen, Kamine, Abluftanlagen, Antennen).

1.1.2 Als *unteren* Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt:

Im Bereich der WA (Fist. 38):
Die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Flst. 51):
Der markierte Höhenpunkt 340,5 m ü NHN am Südrand des Flurstückes 51.

1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO:
In den Teilbereichen der WA sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Errichtung/ Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Freiflächen und Nutzungen.

1.4 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:

1.4.1 PKW- Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche („Feuerwehr") sind Abweichungen zulässig.

1.4.2 Im Bereich der nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Flächen sind Bäume und sonstige Gehölze dauerhaft zu erhalten. Freie Sukzession.
(Rückschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht im Bereich angrenzender Flächen sind nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (01.10. 28.02.) durchzuführen).

1.4.3 Pflanzung von mind. 6 großkronigen Laubbäumen (Mindestpflanzqualität 4xvm Stammumfang 20 - 25 cm)
Artenauswahl: Stieleiche/ Traubeneiche (Quercus robur/ petraea), Rotbuch (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn/ Bergahorn (Acer platanoides/ pseudoplatanus)

1.4.4 *Entwicklung einer geschlossenen Laubstrauchhecke:*
Entwicklung einer mind. 3 m breiten, geschlossenen Laubstrauchhecke
Artenauswahl gem. Fests. 1.4.5

1.4.5 *Entwicklung Feldgehölz:*

A:
Angrenzend an die nördliche/ nordöstliche Flurstücksgrenze (Flst 40) Anpflanzung einer 5-reihigen 10 m breiten Feldhecke. Die Anpflanzung erfolgt im Dreiecksverband in Gruppen von jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart. Um eine große Vielfalt zu erreichen, sind mehrere unterschiedliche Arten gemäß der nachstehenden Auflistung verwenden. Strauchanteil 90 %.
Die Feldhecke soll ein Saum-Randstreifen von mind. 5 m zu den angrenzenden Stasßen eingerämt werden.

B:
Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes mit einem 10 m Abstand zur Feldhecke im Norden. Wichtig ist, dass ausreichend Abstand (optimal ca. 10-15 m) zu den Reptilienhabitaten im Süden eingehalten wird, um diese nicht zu beschatten (vgl. Pkt. IV 3). Im Feldgehölz wird eine Vielfalt an Strukturen angestrebt, mit einer Kernzone aus baumartigen Gehölzen 1. Ordnung und einer Mantelzone aus baumartigen Gehölzen 2. Ordnung, gestuft mit Strauchartigen.
Mindestgröße Sträucher: Verpflanzte Sträucher 60-100 cm.
Mindestgröße Bäume: Heister 2-mal verpflanzt, 125-150 cm
Artenwahl Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriege), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Heckenrose) jeweils ein Fünftel.
Artenwahl Bäume: Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche) jeweils ein Viertel.

1.4.6 *Entwicklung Extensivwiese:*
Die verbeibenden (nicht gehölzbestandenen) Teilflächen des Flsts. 40 sind als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen: 2-mal jährliche Mahd im Juni und August/September; das Mahdgut ist abzuräumen.

1.4.7 *Freiflächenbeleuchtung*
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen: Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtengehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen.

Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Haisterbacher Straße / Marbachstraße sind auszuschließen.

Auf die Bestimmungen des § 35 HeNatG (i.d.F. vom 25.05.2023) zum „Schutz von nichtsmpfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten" wird zudem hingewiesen.

1.4.8 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10 m² sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

2 Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf Dachflächen und anderen abflusswirksamen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf geeignete Weise (z.B. in Zisternen und/oder Rückhaltebecken) zu sammeln und gedrosselt in den Ortskanal einzuleiten.
Das Fassungsvermögen und das vorzuhaltende Retentionsvolumen ergibt sich aus den abflusswirksamen Flächen und dem maximalen Drosselabfluss zum späteren Regenwasserkanal / der Vorflut.
Zudem ist eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken (u.a. auch zu Übungszwecken durch die Feuerwehr) vorzunehmen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (vgl. Pkt. IV 1) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO:
- nur für die Teilbereiche der WA

3.1.1 Für Hauptgebäude sind Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Zudem sind Flachdächer nur zulässig, sofern diese dauerhaft extensiv begrünt werden. Flachdächer von Garagen und Carports von bis zu 6° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.1.2 Zur Eindeckung von geneigten Dächern sind nicht reflektierende Tonziegel und Dachsteine in schiefer-grauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zu verwenden.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)
- nur für die Teilbereiche der WA

3.2.1 An allen Grundstücksseiten sind ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig.
Sofern eine Stützmauer erforderlich ist, beträgt die Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung maximal 2,0 m über dem Straßenniveau.
Die Verwendung von Kunststoffstreifen und -bahnen oder sonstige Kunststoffelementen innerhalb von Zäunen ist unzulässig.

3.2.2 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.

3.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze (§ 91 (1) Nr.3 und 4 HBO):
Im Bereich der WA dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge/- breite entlang der erschließenden Straße als Grundstückszufahrt und/oder Stellplatz hergestellt werden.

3.5 Grundstücksfreiflächen (§ 91 (5) HBO)
- nur für die Teilbereiche der WA

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (es gelten 1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 4 m²).
Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-; Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten") sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

1 *Verwertung von Niederschlagswasser:*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

2 *Denkmalschutz, Bodendenkmäler:*
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Odenwaldkreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).

3 *Artenschutz:*
Gemäß dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, Sept. 2026) sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, da ausreichend Ausweichmöglichkeiten für planungsrelevante Artengruppen im direkten Umfeld des Eingriffs vorhanden sind..

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigen-tümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Aufgrund zur allgemeinen Bauausführung:
- Generelle umweltfachliche Bauüberwachung (UBÜ), Schwerpunkt Naturschutz:
Für die Baumaßnahme ist eine zertifizierte umweltfachliche Bauüberwachung (UBÜ), Fachgebiet Naturschutz einzusetzen. Die UBÜ begleitet und kontrolliert die fachgerechte Umsetzung der im AFB genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Sie prüft, ob die Maßnahmen gemäß dem erstellten Ablaufscema umgesetzt wurden

- Zeitliche Einschränkung der Rückbau-, Rodungs- und Rückschnittarbeiten :
Rückbauarbeiten von baulichen Anlagen (z.B. Holzhütte) sind aufgrund eines potenziellen Vorkommens von Fledermäusen (Tagesquartier; Nutzung zwischen Anfang April und Ende Oktober) sowie einer potenziellen Brut europäischer Vogelarten (Anfang März bis Ende September) außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. November und 28. Februar durchzuführen.

Rodungen und Rückschnitte für die Reduktion der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Die Rodung erfolgt zum Schutz von Reptilien zweistufig:

1. Zwischen Oktober und Februar werden die Gehölze händisch bzw. ohne schwere Maschinen (alternativ vom Weg aus ohne Befahrung der betroffenen Fläche) auf den Stock gesetzt (die Wurzelstubben verbleiben vorerst im Boden)
2. Das Ziehen der Wurzeln erfolgt während der Aktivitätsphase der Reptilien erst frühestens ab Ende März nach Freigabe durch die UBÜ.

Bei den Rodungsarbeiten anfallender Holzabfall ist zeitnah, vor Beginn der Aktivitätsphase der Reptilien zu entfernen, um keine Versteckmöglichkeiten zu bieten. Das Holz, insbesondere die Wurzelstubben, kann zur Anlage von Totholzhaufen für Ersatzhabitate verwendet werden (s.u.).

- Überprüfung von Habitatbäumen durch die UBÜ und Anbringen von Fledermaus- bzw. Vogelkästen.
Um den Verbotstatbestand der Schädigung und Tötung zu vermeiden, ist durch die UBÜ in der laubfreien Zeit, vor Beginn der Fällungs- und Rodungsarbeiten eine Untersuchung der betroffenen Bäume auf Habitatstrukturen (Spalten, Höhlen) und deren Besatz (z.B. Fledermäuse) durchzuführen.
Mögliche Habitatstrukturen sind so zu verschließen, dass sie anschließend nicht mehr durch Tiere besetzt werden können. Sollte bei der Kontrolle ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
Sollten die Untersuchungen ergeben, dass im Zuge der Rodungsarbeiten Habitatbäume (mit Rindenablatzungen, Spalten, Höhlen) entfernt werden, so ist für den Verlust der Strukturen die Anbring von Fledermauskästen bzw. Vogelkästen im Verhältnis 1:3 vor Baubeginn vorgesehen (3x Fledermausflachkasten (bspw. Fa. Schwegler) pro verloren gehendem Baum mit Spaltenquartier und 3x Fledermausuniversalquartier (bspw. Fa. Schwegler) pro Höhlenquartier. Als Ersatzquartier für höhlenbrütende Vogelarten werden pro verloren gehender Baumhöhle 3 Vogelkästen (Höhlenkästen 32 mm und Starenhöhlen (bspw. Fa. Schwegler) angebracht.

Durch den Rückbau einer „Holzhütte" im Geltungsbereich kommt es zu dem Verlust von Fortpflanzungsstätten nischenbrütender Vogelarten. Um auch diesen Verlust zu kompensieren, wird das Anbringen von drei Nistkästen von Nischen- bzw. Halbhöhlenbrütern (bspw. Fa Schwegler) festgeschrieben. Die Kästen sind an den verbleibenden Gehölzen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen, alternativ können Vogelkästen an freistehenden Pfosten befestigt werden. Zusätzlich kommt es durch den Rückbau zu dem Verlust potenzieller Spaltenquartiere für Fledermäuse. Zur Kompensation ist die Anbringung von drei Fledermausflachkästen im funktionalen Umfeld durchzuführen.
Die fachgerechte Montage der Vogel- und Fledermauskästen ist durch die Baufirma mit fachlicher Begleitung durch die UBÜ durchzuführen. Eine gegebenenfalls Anbringung der Fledermauskästen ist gegenüber der Einzelanbringung zu bevorzugen, ein Kasten je Baum. Der Abstand zwischen den Vogelkästen sollte mindestens 10 m betragen.

- Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien
Der Vorhabenbereich ist zur Minimierung der Gefährdung von Reptilien vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft durch eine wiederholte bodennahe Mahd unattraktiv für die Reptilien zu gestalten. Die Vergrämungsmahd sollte sich insbesondere auf die Saumvegetation am Rand der Gehölze konzentrieren, ob eine Mahd in weiteren Bereichen notwendig ist, ist mit der UBÜ abzustimmen. Hinsichtlich des Lebenszyklus der Zauneidechsen und Schlingnatter ist der Beginn der Mahd außerhalb der Fortpflanzungszeit (Zauneidechse: Ende April bis Ende August; Schlingnatter Mitte April - Ende Mai; manchmal eine weitere Paarungsphase in der zweiten Augusthälfte) und außerhalb der Winterruhe (Zauneidechse: Mitte September bis Mitte März; Schlingnatter: Anfang Oktober bis Ende März) besonders günstig, sodass die Tiere vor diesen sensiblen Zeiträumen vergrämt sind.
Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden, da es sonst als Quartier von Reptilien genutzt werden könnte.
Auch vorhandene Versteckstrukturen (z.B. Totholzhaufen) innerhalb des Baufeldes müssen händisch bzw. ohne schweres Gerät vorsichtig und während der Aktivitätszeit der Reptilien abgetragen werden.
Anschließend sind die betroffenen Bereiche durch eine fachkundige UBÜ zu kontrollieren und ggf. vorgefundene Tiere in vorher aufgewertete Habitate umzusetzen. Die Notwendigkeit eines Reptilien- Schutzzaunes um den Vorhabenbereich muss durch die UBÜ in Absprache mit dem Auftraggeber sowie der Naturschutzbehörde geklärt werden

- Anlage Totholzhaufen und Sandlinse als Ersatzhabitate für Reptilien (bauzeitlich)
Es sind vor Baubeginn drei Totholzhaufen auf der bereitstehenden Ausgleichsfläche anzulegen, die als Ruhe-, Versteck- und Sonnplatz fungieren. Material der gerodeten Flächen kann zu diesem Zweck eingesetzt werden. Die Totholzhaufen sollen ca. 2 m breit, 5 m lang und 1 m hoch sein. Um auch Fortpflanzungsmöglichkeiten zu schaffen, sind in Nachbarschaft zu den Totholzhaufen Sandlinsen zur Eiablage herzurichten. Die Sandlinsen sollten etwa 1 m² groß sowie ca. 70 cm tief sein. Unter Absprache mit der UBÜ können die Größendimensionen an die Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.
Die Ersatzhabitate sind im Süden der Ausgleichsfläche zu errichten. Angrenzende Gehölzanpflanzungen auf der Fläche müssen nach Norden ausgerichtet werden, um eine Beschattung der Reptilienhabitate zu verhindern. Nach Möglichkeit sollte zwischen Reptilienhabitat und Gehölz/ Flächenrand eine Pufferzone (10-15 m) eingehalten werden. Die Strukturen verbleiben nach Bauende in freier Sukzession.

V Vermerke

A. Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo" _____
www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo": _____
www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen

öffentliche Auslegung in der
Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben/ Email vom: _____

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung: im „Odenwälder Echo" _____
www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen

öffentliche Auslegung in der
Stadtverwaltung: _____ bis _____
Anschreiben/ Email vom: _____

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Kreisstadt Erbach, _____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan „In der Müllert" (Feuerwehr Erbach-West) im Stadtteil Günterfürst, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzung, wird hiermit ausgefertigt
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen Fassung entspricht.

Kreisstadt Erbach, _____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung
im „Odenwälder Echo": _____
www.erbachimodenwald.de/bekanntmachungen

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Kreisstadt Erbach, _____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

Kreisstadt Erbach, Stt. Günterfürst

Bebauungsplan *"In der Müllert"*

(Feuerwehr Erbach-West)

(vorläufiges Entwicklungskonzept)



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm) 100 x 60	Maßstab 1: 500	
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	01.07.2026; 09.09.2026	M. Rück	/ N. Meyer
	14.10.2026		

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: matthias.rueck@seifertplan.de