

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Geiersberg, Plan 4**“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 & 5 BauGB)

##### 1.1 Teilbereich WA:

Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

Innerhalb der festgesetzten WA2-Bereiche sind i. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO zusätzlich folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1),
- Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2).

##### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf:

Es wird „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

1.2.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Zweckbestimmung „**Schule**“ und dient der Unterbringung einer Schule.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung als Schule dienen und mit der Hauptnutzung sowie der Kinderbetreuung und Kinderverpflegung im direkten Zusammenhang stehen. Darüber hinaus sind alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen (Pausenhof etc.) sowie die hierfür erforderlichen Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig.

- 1.2.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Zweckbestimmung „**Bolz- und Basketballplatz**“.

Gemäß der Zweckbestimmung ist die Errichtung und Nutzung eines Bolz- und Basketballplatzes, einschließlich baulicher Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im direkten Zusammenhang stehen (z.B. Tore, Basketballkörbe, Sitzmöglichkeiten) zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung von Spielgärten (z.B. Rutsche, Schaukel, Federgeräte) zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), sowie zur Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

Die zulässige GRZ innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des (i. S. d.) § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

- 2.3 Die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Wohnbaugebiete wird wie folgt bestimmt:

Teilbereiche WA 1 und WA 2: maximal II

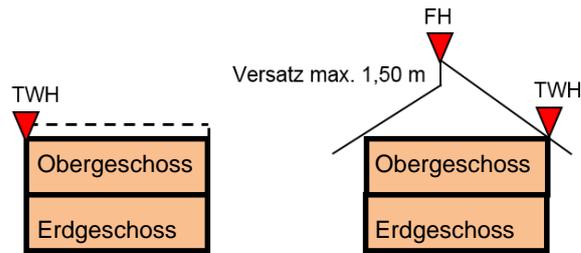
- 2.4 Die TWH (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Wird als Dachform Flachdach (bis 10° Dachneigung; keine Firsthöhe nachweisbar) gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe (TWH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüberhinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig. Zudem darf die festgesetzte THW bei Gebäuden mit Flachdächern bis zur festgesetzten FH überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse, als eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an allen Seiten mindestens 1,50 m betragen.

Sind im Bestand die Firsthöhen / Traufhöhen höher als die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen, können ausnahmsweise die bestehenden Höhen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

Abbildung 1:

Definition der zulässigen  
Gebäudehöhen bei Flachdach  
(links) und bei versetztem  
Pultdach (rechts)  
Zulässige Höhe der Attika  
max. 30 cm (bei Flachdach)



- 2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Für Eckgrundstücke wurde die maßgebliche Verkehrsfläche durch Planzeicheneintrag (Überhaken) festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe um maximal 1,60 m überschreiten.
- 2.6 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

##### 3.1.1 Teilbereich WA (WA 1 und WA 2):

Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig; abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise wird bestimmt, dass die Länge der zulässigen Gebäude (Einzel- und Doppelhaus) 20 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung „Länge“ ist ausschließlich die parallel zur Erschließungsstraße zu errichtende Fassadenfront gemeint. Die Tiefe der Gebäude wird nicht beschränkt.

- 3.1.2 Sind im Bestand Gebäudelängen > 20 m vorhanden, können ausnahmsweise die bestehenden Längen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):

##### 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

##### 3.2.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

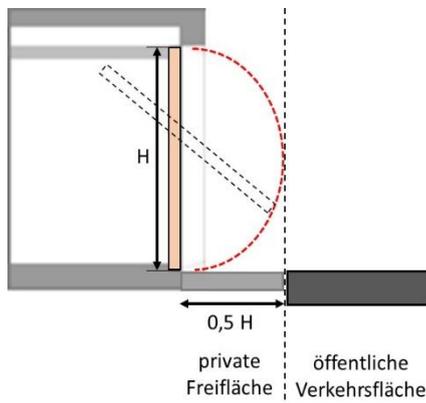
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten.

- 3.2.3 Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4. Stellplätze, Garagen und deren Zuwegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Teilbereich WA (WA 1 und WA 2):

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der „Umgrenzungen von Flächen für Garagen (Ga)“ zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit deren Zufahrten sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)“ zulässig. Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur



öffentlichen Verkehrsfläche hat der Eigentümer in eigener Verantwortung Sorge dafür zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.

Abb.: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

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

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

5.1.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Teilbereich WA jedoch nur dann, wenn deren Volumen jeweils 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Zisternen sind ohne eine Volumenbeschränkung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.1.2 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierzucht und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

#### 6. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ ist gemäß ihrer Funktion zu erhalten und bei Bedarf auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze etc.) sind zulässig. Zweckbauten dürfen eine Endhöhe (Oberkante der baulichen Anlage) von 3,00 m nicht überschreiten.

Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, zulässig.

## **8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Versorgungsanlagen“ sind Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung, zur Nutzung und zur Speicherung von elektrischer Energie zulässig.

## **9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**

Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten und von baulichen Anlagen, abgesehen von der vorhandenen Treppenanlage und zulässigen Sitzmöglichkeiten, freizuhalten.

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

### **10.1 Außenbeleuchtung:**

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und innerhalb der Grundstücksfreiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren; zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil in den Farbtemperaturen von 1600 bis maximal 2800 Kelvin zu verwenden. Für eine noch insektenfreundlichere Wirkung sollte der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ gewählt werden; diese erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe, dadurch ergibt sich für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung und gleichzeitig ist der Insektenschutz gewährleistet.

Die Beleuchtungsstärke ist auf maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

- 10.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 10.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2.3) zu beachten.
- 10.4 Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit:  
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden. Analog sind durch Abbriss- und / oder Umbautätigkeiten betroffene Gebäudeteile sowie zu fällende Höhlenbäume unmittelbar vor Durchführung der Tätigkeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen; bei Nachweis einer bestehenden Nutzung kommt eine Inanspruchnahme der Strukturen nur nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in Frage. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.
- 11. 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. 25a und 25b)**
- 11.1 Vorhandener Gehölzbewuchs 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 des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind zu ersetzen.
- 11.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen zu nutzen und entsprechend vorrangig und mehrheitlich mit Vegetationsflächen auszustatten, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Dabei sind mindestens 20% der Vegetationsflächen durch standortgerechte Gehölze, zum Beispiel gemäß Artenliste unter Abschnitt D, Ziffer 5 zu begrünen. Dies muss mindestens einen heimischen Laubbaum oder Großstrauch beinhalten, der dauerhaft zu erhalten ist.

Vorhandener Gehölzbestand kann hierauf angerechnet werden.

- 11.3 Flächenabdeckungen mit Splitt, Stein, Kies und Schotter (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports inkl. deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)**

- 1.1 Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer sowie Pultdächer mit einem Versatz von max. 1,5 m zulässig. Die Errichtung von Pultdächern ohne Versatz ist unzulässig.
- 1.2 Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (bis zu 10° Dachneigung) sind, mit Ausnahme der Flächen für Dachaufbauten (auch Photovoltaikanlagen), Belichtung oder technische Anlagenteile, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt D, Nr. 4ff) extensiv zu begrünen. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlags- bzw. Grundwasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Blei oder Zink zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
- Geneigte Dächer (Neigungswinkel größer 10°) sind mit nicht spiegelnden und nicht glänzenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**

- 2.1 Gebäudeaußenwände, welche parallel zur jeweils maßgeblichen Erschließungsstraße verlaufen und mehr als 1 m unter dem Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) liegen, sind durch Geländeanschlüpfungen der Sicht zu entziehen.
- 2.2 Das nach Abschnitt B, Pkt. 2.1 festgesetzte Maß gilt nicht zur Herstellung von Eingängen bzw. Einfahrten in Gebäude, wenn die Breite der Eingänge bzw. Einfahrten 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreitet.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind Stützmauern innerhalb der Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken ausgenommen.
- 3.2 Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind auch innerhalb von Abstandsflächen von benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bestehende Stützmauern sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3.3 Einfriedungen als Mauern und Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Errichtung von Gabionenzäunen bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche ist ebenfalls zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten. Abschnittsweise ist zwischen je zulässigem Gabionenelement ein mind. 2,30 breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 3.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 70 % aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten herzustellen, zum Beispiel gemäß Artenliste unter Abschnitt D, Ziffer 5. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Der Einsatz von *Prunus laurocerasus*, Thuja-, *Chamaecyparis*- oder *Xanthocyparis*-Arten ist nicht erlaubt. Die Bestimmungen des § 40 BNatSchG sind immer einzuhalten.
- 3.5 Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zwischen Doppelhaushälften unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

### **4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

## **5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 5.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Auf die verbindliche Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 1.3 wird verwiesen.

## **6. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)**

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist i. S. v. § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern bzw. zu verwerten.

Bei der Bewertung des Niederschlagswasserabflusses, der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen, sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Für den Bau von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Mischwasserkanalisation sowie der Anschluss von Drainageleitungen hieran ist unzulässig.

## **C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Denkmalschutz:**

Im Plangebiet WA 1 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude (Einzelanlagen) bzw. Teile einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Baudenkmäler wurden i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für alle Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten, welche die denkmalgeschützten Gebäude (Am Steinborn 2, Richer Str. 1 und Richer Straße 15 / 15A) und deren Freibereiche betreffen, sind die denkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu berücksichtigen. Auch Grünmaßnahmen im Bereich der Baudenkmäler und deren Freibereichen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Bei Einzeldenkmälern ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung vor Baubeginn generell notwendig. Betrifft das Bauvorhaben ein im Planteil mit „D“ gekennzeichnetes Gebäude, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG, oder ist es auch Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, also Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auch Bauvorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einer Gesamtanlage oder eines Einzeldenkmals ebenfalls der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG bedürfen können.

## **D Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

- 1.1 Innerhalb der Flurstücke westlich der Karolingerstraße (Flurstücke Nr. 262/2, 263/8, 263/7, 269/1, 270/3, 272/1, 272/2, 274, 276) sowie den Flurstücken Nr. 284/2, 284/3 und 284/6 bedürfen sämtliche Erdeingriffe einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.
- 1.2 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.

## **2. Kampfmittel und Bodenschutz**

2.1 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, 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.

2.2 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden.

2.3 Kampfmittel:

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit, dass für den Plangeltungsbereich aussagefähige Luftbilder vorliegen, woraus sich nach Auswertung kein begründeter Verdacht ergab, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **3. Baugrund / Grundwasserstände**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Groß-Umstadt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Baugrunderkundung im Plangebiet - auch im Hinblick auf das örtlich anstehende Grund- und Schichtenwasser bzw. die Grundwasserflurabstände - durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse, geeignete vorhaben- und objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu den Gründungsanforderungen, bestehenden bzw. künftig zu erwartenden Grundwasserständen durchführen sowie den Bemessungsgrundwasserstand gutachterlich ermitteln zu lassen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserständen sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens und der Tiefe von Fundamentierungen und ggf. Kellerräumen erforderlichenfalls bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Im Geltungsbereich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund hoher Grundwasserstände zu Vernässung kommt, so dass bei Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind oder besondere objektbezogene bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen hohe bzw. schwankende Grundwasserstände erforderlich werden.

Es ist auch mit Grundwasserschwankungen und infolge dessen mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Hinweis: Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Groß-Umstadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

#### 4. Starkregen

Nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches mit dem maximalen Starkregenhinweis-Index „hoch“.

Daher kann das Plangebiet von hohen bis sehr hohen Abflusskonzentrationen bei bzw. nach Starkregenereignissen betroffen sein, verbunden mit einer möglichen Gefährdung durch Überflutungen und Sturzfluten. Im Zusammenhang mit der Bauvorsorge wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorge-maßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Fachliche Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude gibt z. B. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

#### 5. Pflanzenlisten

5.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (zum Beispiel gemäß nachstehender Pflanzlisten) zu erfolgen.

| Bäume:                     |                | Sträucher:                |                         |
|----------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| Wissenschaftl. Name        | Deutscher Name | Wissenschaftl. Name       | Deutscher Name          |
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn      | <i>Berberis vulgaris</i>  | Berberitze              |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn      | <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke    | <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche      | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gemeine Esche  | <i>Euonymus euopaeus</i>  | Gew. Pfaffenhütchen     |
| <i>Juglans regia</i>       | Walnuss        | <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gew. Liguster           |
| <i>Malus domestica</i>     | Apfel          | <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche      |
| <i>Populus nigra</i>       | Schwarz-Pappel | <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier-Kreuzdorn       |
| <i>Prunus avium</i>        | Süßkirsche     | <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                |
| <i>Prunus domestica</i>    | Pflaume        | <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose              |
| <i>Pyrus communis</i>      | Birne          | <i>Rosa majalis</i>       | Zimt-Rose               |
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche     | <i>Salix fragilis</i>     | Bruchweide              |
| <i>Salix alba</i>          | Silber-Weide   | <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide       | <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche      |                           |                         |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde   |                           |                         |
| <i>Ulmus laevis</i>        | Flatterulme    |                           |                         |

## 5.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16 cm

Heister: 2-3xv, mind. 150 cm;

Sträucher: mind. 2-3xv. mind. 60 cm

## 5.3 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut:

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollte aus regionaler Herkunft zu stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind un-behandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

## 6. Artenschutz

### 6.1 Allgemeiner Hinweis:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

### 6.2 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten):

Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege empfohlen, um die Lebensraumeignung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

### 6.3 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren:

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- und im Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

### 6.4 Minimierung Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen und damit der potenziellen Tötung von Individuen, ist bei Verwendung von Glaselementen ab einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, z. B. zur Fassadengestaltung, bei Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen etc., das erhöhte Risiko von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Geeignete Maßnahmen für gegen Vogelschlag gesicherte Gläser sind z. B. Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ggf. ergänzende Maßnahmen erforderlich werden), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien. Alternativ können vor die Glaselemente vorgelagert feste Konstruktionen, wie Rankgitter, Außenlamellen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) angebracht werden.

## **7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Planbereich befinden sich unter anderem Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> einsehbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG. Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder von Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritte über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu informieren; entsprechende Bestandspläne sind einzuholen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist u. a. das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzstreifen zu bestehenden Leitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten, Abweichungen bei Unterschreitung der Schutzabstände sind mit den Versorgungsunternehmen im Vorfeld abzustimmen.

Für die Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.