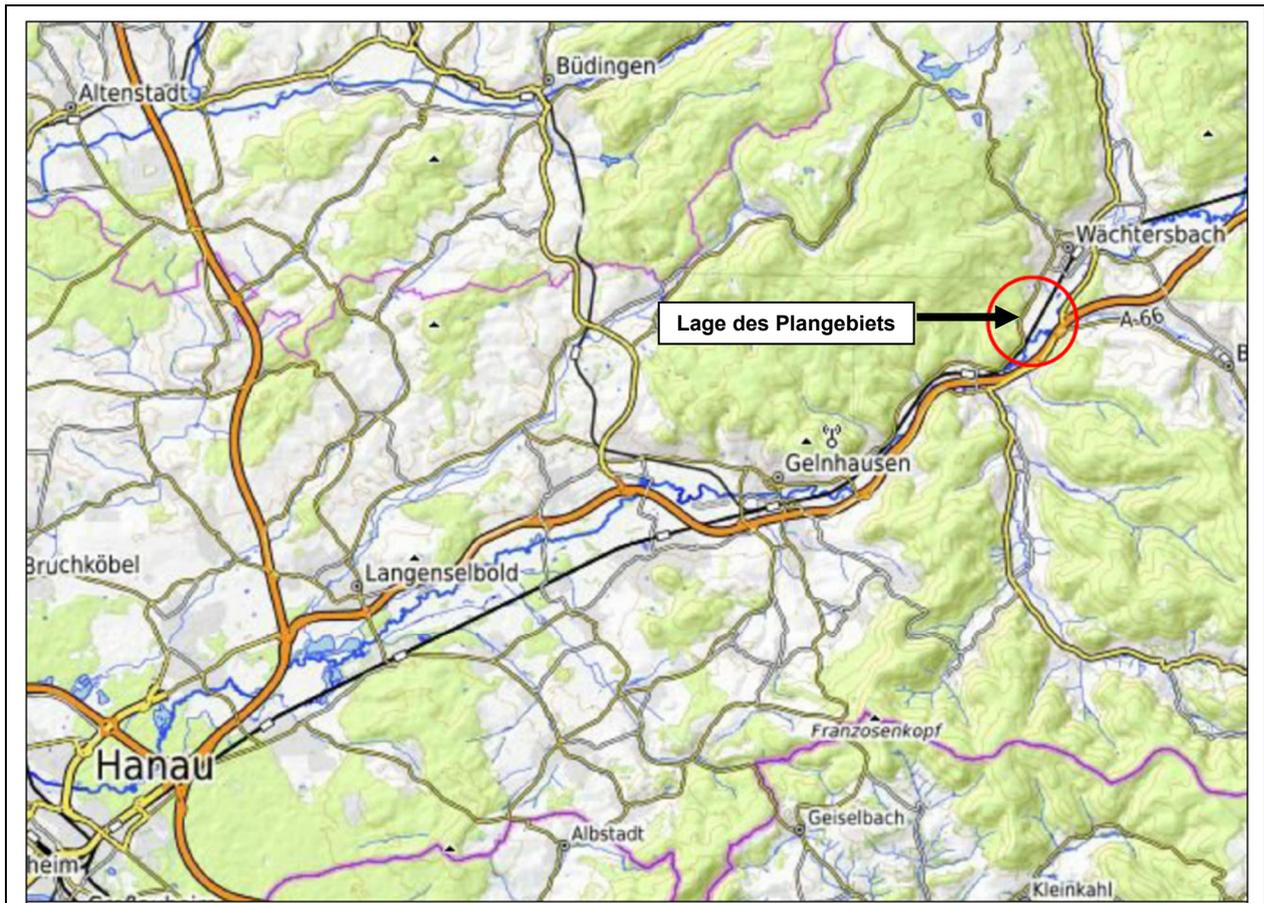


Textliche Festsetzungen

Planstand: Juli 2024 – Vorentwurf



Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	OK Geb. max.
1	WA ₁	0,4	0,8	II	E/D	a1	11,00 m
2	WA ₂	0,5	0,9	II	D/H	a2	11,00 m
3	WA ₃	0,4	1,2	III	E	a1	13,00 m
4	MI ₁	0,4	0,8	II	-	a1	11,00 m
5	MI ₂	0,6	1,2	II	-	a1	11,00 m
6	GEe	0,6	1,2	-	-	-	13,00 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Südlich Langenselbolder Weg“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnüberführung Auweg“ (2000) ersetzt.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Für das Mischgebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Für das Mischgebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3.1 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.3.2 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.3.3 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.3.4 Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.
- 2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (vgl. $OK_{Geb.}$ bzw. Firsthöhe).
- 2.1.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die Traufhöhe liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe ($OK_{Geb. max.}$). Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss.
- 2.1.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ($OK_{Geb. max.}$) darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,2 m überschritten werden.
- 2.1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2.1.6 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,0 m.
- 2.1.7 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Bauliche Anlagen für technische Aufbauten, Dachzugänge/Dachausstiege, Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten oder Energieerzeugungsanlagen, die über die maximal zulässige Oberkante der Gebäude- ($OK_{Geb. max.}$) hinausgehen, dürfen auf bis zu 20 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m. Aufbauten müssen um mindestens 3,0 m von der Fassade zurückspringen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

(Tief-) Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die maximale Grundflächenzahl für (Reihen-)Mittelhäuser bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

- 2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.
- 2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in den Teilbaugebieten Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 als eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt:

3.1.1 Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiet Nr. 1, 2, 4 und 5):
Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

3.1.2 Abweichende Bauweise a2 (Teilbaugebiet Nr. 3):
Die Gebäude sind als Hausgruppen (Ketten-Reihenhäuser) zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an mindestens einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3.1.3 Im Gewerbegebiet (GEe) wird keine Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 3), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhaus-, Atriumhauseinheit, Doppelhaushälfte) 5,0 m nicht unterschreiten und 10,0 m nicht überschreiten.

5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 1 und 2), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten.

5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Wegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.

6.2 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 60% des Vorgartenbereichs überdecken.

6.3 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3, 12 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässt (WA 1 und 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

9.1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

Die private Grünfläche, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet ist, ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit randlicher Niederschlagsversickerung sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke auf bis zu 5 % der Fläche. Für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von traditionellen, regionalen Obstbäumen entsprechend E 3 festgesetzt.

9.1.2 Innerhalb der privaten Grünfläche, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet ist, sind Zäune unzulässig. Eine Abgrenzung zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Zäune ist nur gestattet, wenn diese aus unbehandeltem Holz bestehen und eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet ist (vgl. B 2.1).

10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.

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

11.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster). Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gilt, dass die Zufahrten zum Baugebiet sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen und Anlieferungszonen abweichend auch wasserundurchlässig und z.B. mit Asphaltdeckung ausgeführt werden dürfen.

Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Es gilt: 1 Baum / 100m², 1 frei wachsender Strauch / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

11.3 Dachbegrünung:

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet gilt: Alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Aussaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.

Für das Gewerbegebiet (GEE) gilt: Alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude sind zu mind. 70 % extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.

- 11.4 **Tiefgaragenbegrünung:** Die (Tief-)Garagengeschosse sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 11.5 **Beleuchtung:** Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sind nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 K bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise zulässig. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.
- 11.6 **Vorgartengestaltung:** In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-) Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

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

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des zentralen Grabens ist extensiv zu unterhalten und durch Nachpflanzung gewässerbegleitender Gehölze entsprechend eine artenreiche Grabenvegetation zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind dabei zu erhalten, abgehende Gehölze durch standortgerechte Ufergehölze zu ersetzen. Der südlich liegende Gewässerrandstreifen ist, ergänzend dazu, durch die fachgerechte Anlage von mind. einer Garbentasche aufzuwerten. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

13.1 **Aktiver Schallschutz**

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes parallel zur Bahnstrecke erforderlich (vgl. PZ): Details werden nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung bestimmt.

14 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 15.1 **Straßenbäume:** Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6,0 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 10,0 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 15.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Dabei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu befolgen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen durch standortgerechte Laubbäume vorzunehmen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + 3) Satteldächer (SD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 30° – 45°.

Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

1.1.2 Für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Zulässig sind zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Fachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

1.2.2 Die festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.3 Dachaufbauten

Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete gilt: Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

1.4 Staffelgeschosse

Für die Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet gilt: Staffelgeschosse sind an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser sowie Kettenhäuser) sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

- 2.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig (gemessen ab OK FFB EG).
- 2.3 **Stützmauern:** Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste E5 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.
- 2.4 Für das Gewerbegebiet (GEE) gilt: Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Diese sind teilweise als offene, eingegrünte Einfriedungen herzustellen und können als geschlossene Mauern zugelassen werden, wenn sie überwiegend aus Stein (z.B. Gabionen) oder Holz hergestellt und punktuell begrünt werden, und wenn alle 50,0 m ein Materialwechsel erfolgt.
- 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in ein Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.
- 4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**
- Pkw-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Bodeneignung) in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder versickerungsfähigem Pflaster (z.B. Fugenpflaster) zu befestigen.
- 5 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)**
- Abweichend von § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach vom 12.12.2019 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Anordnung von gefangenen Stellplätzen zulässig.
- 6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)**
- Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Die Anlage von Tiefgaragenzufahrten ist hiervon ausgenommen.
- 7 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- Für das Misch und Gewerbegebiet (GEE) gilt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 2,00 m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Es sind maximal drei Fahnen zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)

- 1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. (Hinweis: Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Kinzig-Kreises sind zu beachten.)
- 2 Die Löschwasserversorgung für das (eingeschränkte) Gewerbegebiet ist separat zu betrachten. Der Löschwasserbedarf über 96 m³/h ist seitens des zukünftigen Bauherrn durch einen Feuerlöschteich oder Feuerlöschtank dauerhaft vorzuhalten.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Wasserversorgungssatzung und Abwasserbeseitigungssatzung

Auf die Wasserversorgungssatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Wächtersbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wächtersbach Brunnen Mittbach“. Bei der weiteren Planung ist die Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Orb. Die aktuellen Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes von Bad Orb sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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).

6 Altlasten und Altablagerungen

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 Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

7 Anforderungen an den Bodenschutz

7.1 Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Gemäß § 6 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

7.2 Vermeidung von Stoffeinträgen

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z.B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden und das Grundwasser gelangen können. Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.

8 Artenschutz

8.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

V 1 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist nur im Einzelfall möglich. Die Voraussetzungen hierfür sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 2 Sicherung von Totholzstrukturen vor Baubeginn

Wenn es im Plangebiet zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person behutsam in die Uferbereiche der Garbenparzellen zu verbringen.

V 3 Baumschutz

Die bestehenden Bäume welche vom direkten Eingriff nicht betroffen sind, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines

ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten. Dies gilt auch für den wurzelraum von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken.

V 4 Festlegung der Bauzeit auf das Winterhalbjahr zugunsten von Fischfauna

Da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass im Mittbach Fische leben, sollten Bauarbeiten im und am Mittbach grundsätzlich in der kalten Jahreszeit erfolgen. Daher sind aus Artenschutzgründen Bauarbeiten unmittelbar am Mittbach zwischen November bis einschließlich April vorzusehen.

E) Artenauswahl

- 1 **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20
- | | | | |
|----------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre* | - Feldahorn | Fraxinus ornus | - Blumenesche, |
| Acer platanoides*,** | - Spitzahorn | Malus div. spec. | -Apfel, Zierapfel |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Prunus div. spec. | - Zierkirsche, -pflaume |
| Carpinus betulus* | - Hainbuche | Pyrus calleryana | -Chinesische Birne |
| Corylus colurna* | - Baumhasel | Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Crataegus spec. | - Weißdorn | Quercus robur** | - Stieleiche |
| | | Sorbus aria* | - Mehlbeere |
| | | Tilia cordata | - Winterlinde |
| | | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- *Klimaresiliente Arten die sich in Sorten zur Pflanzung in Hausgärten eignen.
**Arten die sich besonders zur Pflanzung in Grabenmulden eignen.
- 2 **Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150
- | | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | - Felsenbirne | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Philadelphus coronarius | - Pfeifenstrauch |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Rosa glauca | - Hechtrose |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel | Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| Corylus avellana | - Hasel | Sambucus nigra | - Holunder |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- 3 **Artenliste 3 Traditionelle Obstbäume:** Pflanzqualität mind. 3 x v., m. B. 10-12 cm
(Artenauswahl vgl. Artenliste 3 des Umweltberichts)
- 4 **Artenliste 4 Blütensträucher:** Pflanzqualität Str., 2 x v., m. B., 100-150 bzw. Topfballen 2 x v. 60-100 m
- | | | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Buddleja davidii | - Sommerflieder | Ribes sanguineum | - Blutjohannisbeere |
| Berberis julianae | - Berberitze | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Deutzia div. spec. | - Deutzie | Syringa div. spec. | - Flieder |
| Forsythia div. spec | - Forsythie | Weigela div. spec. | - Weigelia |
| Ribes aureum | - Goldjohannisbeere | Viburnum div. spec. | - Schneeball |
- 5 **Artenliste 5 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m
- | | | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe | Lonicera caprifolium | - Echtes Geißblatt |
| Hedera helix | - Efeu | Partenocissus spec. | - Wilder Wein |
| Humulus lupulus | - Wilder Hopfen | Vitis vinifera | - Wein |
| Hydrangea petiolaris | - Kletterhortensie | Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwind |
| Fallopia baldschuanica | - Schling-Knöterich | Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt |
| Wisteria sinensis | - Blauregen | | |

Bei der Anpflanzung sind die Vorschriften des „Hessisches Nachbarrechtsgesetz“ vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417) im elften Abschnitt „Grenzabstände für Pflanzen“ zu berücksichtigen.

F) Empfehlungen

1 Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) sollte im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %). Bei der Anlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollten beim Straßenbelag möglichst helle Materialien verwendet werden. Graue Pflasterbeläge weisen gegenüber schwarzen Asphaltbelägen deutlich geringere Oberflächentemperaturen auf. Weiter Maßnahmen, wie z.B. intensive Dachbegrünung mit Bewässerung oder mit Bäumen überstellte Platzsituationen sowie helle Materialien, könnten ebenfalls zu Kühlungseffekten beitragen.

2 Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmemissionen durch Luftwärmepumpen wird empfohlen, z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.