

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 „Destag“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Teilbereiche WA:

Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Teilbereiche MI 1, MI 3, MI 4:

Es wird „**Mischgebiet**“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Das Mischgebiet ist gemäß Planeintrag untergliedert in selbstständige Baugebiete mit den Bezeichnungen **MI 1, MI 3 und MI 4**.

1.2.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2.3 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Teilbereich GE:

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.4 **Teilbereich GE_E:**

Es wird „**Gewerbegebiet**“ (GE) gemäß des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.4.1. I. S. d. § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (= eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E).

1.4.2 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4.3 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.5 **Teilbereich SO:**

Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

1.5.1 Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.400 m².

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte als Obergrenze. In der Nutzungsschablone sind Festsetzungen bestimmt zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur Baumassenzahl (BMZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen, diese näher bestimmt durch die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen, gemessen in Meter über Bezugspunkt. 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):

2.2.1 Teilbereiche GE / GE_E und SO:

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

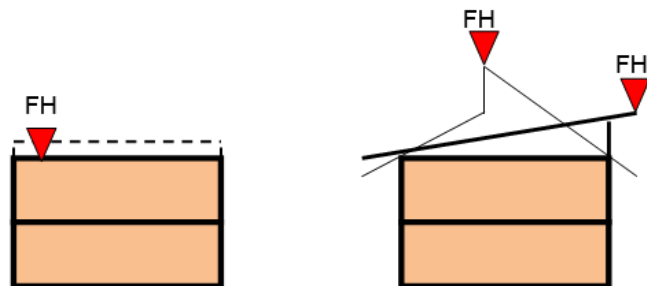
2.3.1 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch

die Oberkante der Tragkonstruktion. Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes.

- 2.3.2 Bei Pultdächern bzw. versetzten Pultdächern sowie Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° (einschl. Flachdach) gilt ausschließlich die zulässige Firsthöhe als Maß zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (siehe Abbildung 1).
- 2.3.3 Bei Flachdächern ist über die zulässige Obergrenze der Firsthöhe eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1:
Definition der FH bei Flachdach (links) und Pultdach / versetztes Pultdach (rechts)

Zulässige Höhe der Attika
max. 30 cm (bei Flachdach)



- 2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Oberlichter um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.
- 2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:
 - 2.5.1 Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
 - 2.5.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb des SO durch freistehende, d. h. nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, ist ausschließlich durch Werbepylone und / oder -stelen zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von maximal 15,00 m über Bezugspunkt erreichen. Die Überschreitung durch sonstige Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise:
 - 3.1.1 Innerhalb des WA sind i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
 - 3.1.2 Innerhalb des MI 1 wird die abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist: Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Hausformen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
 - 3.1.3 Innerhalb des MI 3 wird die abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die gemäß nachstehender Nr. 3.1.5 näher bestimmt ist.

- 3.1.4 Innerhalb des MI 4 sind i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig, die gemäß nachstehender Nr. 3.1.5 näher bestimmt ist.
- 3.1.5 Die abweichende Bauweise nach den vorstehenden Nrn. 3.1.3 und 3.1.4 wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässige Länge der Hausformen das Maß von 15 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront erfasst.
- 3.1.6 Innerhalb des GE und GE_E wird keine Bauweise festgesetzt.
- 3.1.7 Innerhalb des SO wird die abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist: Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Hausformen über 50 Meter sowie eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO durch Bauteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 3,00 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.
- 3.2.3 Darüber hinaus erstreckt sich die Bebauungstiefe für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf das gesamte Baugrundstück.
- 3.2.4 Teilbereiche MI, GE / GE_E und SO:
Werbeanlagen, Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Brücken oder Verbindungsbauten in den Obergeschossen zwischen zwei Hauptgebäuden, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2.5 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO (Anlage 2), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die gemäß § 6 HBO erforderliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden kann aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einen Mindestabstand von 3,00 Meter verringert werden, wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 HBO hierdurch nicht entstehen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.
- 5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen“ zulässig.
- 5.4 Stellplätze sind innerhalb der nach Ziffer 5.3 festgesetzten Flächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der Vorgärten zulässig; Vorgärten werden bestimmt zu den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der straßenseitig festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze einer im Planteil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder privaten Erschließungsstraße (als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“).
- 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße“ sowie innerhalb und außerhalb der in den Baugebieten WA und MI 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau und die dauerhafte Unterhaltung einer privaten Erschließungsstraße sowie der Bau und die dauerhafter Unterhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.
- 6.2 Innerhalb der im Sinne der Ziffer 6.1 zulässigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (dienende Grundstücke) ist die Vereinbarung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechts zulässig zugunsten der an diese Flächen anliegenden Grundstückseigentümer (herrschende Grundstücke) für die Herstellung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen, z. B. für Trinkwasser, Abwasser (Schmutz-, Regen-, Mischwasser), Gas, Strom, Straßenbeleuchtung, Telefon und Glasfaser, einschließlich dem Recht, diese Leitungen dort zu belassen, dauerhaft instand zu halten und zu erneuern.
- 6.3 Ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist innerhalb der im Sinne der Ziffer 6.1 zulässigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (dienende Grundstücke) der Feuerwehr die Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken (herrschende Grundstücke) dauerhaft zu gewährleisten und in einem Abstand von höchstens 50 m, ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine Aufstellfläche in den Abmessungen von 7 x 12 Metern herzustellen.
- 6.4 Die Andienbarkeit der im Sinne der Ziffer 6.1 zulässigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

7.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden.

7.1.2 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.1.3 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper (Kaltlichtlampen) zu verwenden. Im Straßenbereich sind ausschließlich LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Artenlisten in Abschnitt C, Nr. 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

7.2.2 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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 HBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung:

Innerhalb der Teilbereiche MI 3 und MI 4 sind Flachdächer unzulässig. Die zulässige Dachneigung wird in einem Bereich zwischen 25° und 45° festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

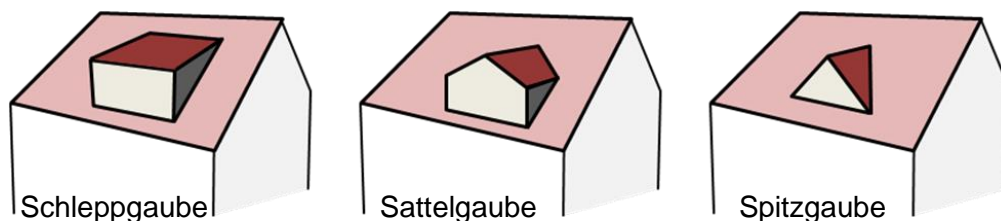


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

1.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche oder „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße“ angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

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

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zur „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße“ sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) sind zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,30 m über der Oberkante der anbaufähigen privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche.

Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 6 herzustellen.
- 2.4 In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

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

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind innerhalb des WA mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 3.2 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).

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

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb des WA sind als Frei- und Hausgartenfläche (struktureiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 4.3 Vorgärten sind zu 40% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten“ im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. privaten Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und der straßenseitigen Gebäudefront, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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. Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tab. 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Werden bei baulichen Maßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz). 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.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, sollte nach § 37 Abs. 4 HWG zunächst vorzugsweise als Betriebswasser (z. B. Brauchwassernutzung) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einsatz von Zisternen, um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und wiederzuverwerten, (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.) ist zulässig.

Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Flächen zur Lagerung von Stoffen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

6.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	B2
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	B2
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Kastanie	B2
<i>Carpinus betulus</i>	Säulenhainbuche	B2
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B2
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	B3

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Pyrus calleryana</i> „Chantycleer“	Stadtbirne	B2
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B3
<i>Sorbus intermedia</i>	Elsbeere	B3
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	B2

6.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1 = Baum 1. Ordnung

GS = Großstrauch

B2 = Baum 2. Ordnung

NS = Normalstrauch

B3 = Baum 3. Ordnung

KS = Kleinstrauch

6.4 Pflanzabstände:

Bei Pflanzmaßnahmen sind Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

6.5 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,

Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7. Kampfmittel

Der Gemeinde Lautertal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.