

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

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 BauGB)

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

1.1.1 Folgende Nutzungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie 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):

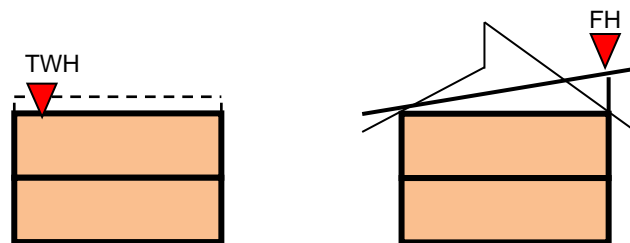
Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ = 0,6 überschritten werden.

- 2.3 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen. Wird als Dachform Flachdach 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.

Abbildung 1:

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

Zulässige Höhe der Attika
max. cm (bei Flachdach)



- 2.4 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird folgende Bezugshöhe für das Allgemeine Wohngebiet als fixe geodätische Höhe über Normnull (m ü. NN) festgesetzt:
Bezugshöhe = 295,97 m ü. NN
Die fixe geodätische Höhe entspricht der Höhe des örtlich vorhandenen und in der Planzeichnung verorteten Kanaldeckel.
- 2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut 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):
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht

überschreiten. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze / Baulinie hinaus ist zulässig.

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

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig (St / Ga).
- 4.2 Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von Garagen von mind. 5,00 m zur Straßengrenze (Grenze der Straßenparzelle) einzuhalten.

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

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen jeweils 30 m³ nicht überschreiten. Zisternen sind ohne eine Volumenbeschränkung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

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

- 6.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

- 7.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 7.3 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.
- 7.4 Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Bei der Errichtung jedes Wohngebäudes sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 kWp auf den Dachflächen zu errichten.

9. 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 BauGB)

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze und Bäume zu erhalten sowie durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten. Abgänge sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Fläche sind unzulässig.

9.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Anpflanzung Hecke“ ist, entlang der gesamten Länge, eine maximal 2-reihige Hecke zu pflanzen.

9.3 Pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen kann auf die Mindestpflanzfestsetzung angerechnet werden. Ebenfalls kann die zuvor festgesetzte Heckenpflanzung (A.9.2) auf die Festsetzung zur Mindestbepflanzung angerechnet werden. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Der Erhalt von Gehölzen kann hierauf angerechnet werden.

9.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen:
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies/Stein/Split (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) oder/und Schotter/Kies/Stein/Split-Schüttungen sind aus ökologischen Gründen 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 Hessische Bauordnung - HBO)

- 1.1 Es sind ausschließlich Sattel-, und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit 0°-45° festgesetzt.
- 1.3 Als Dachaufbauten sind (neben den nachstehenden Schlepp- und Sattelgauben) auch Dachaufbauten in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder Sattelgauben gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.

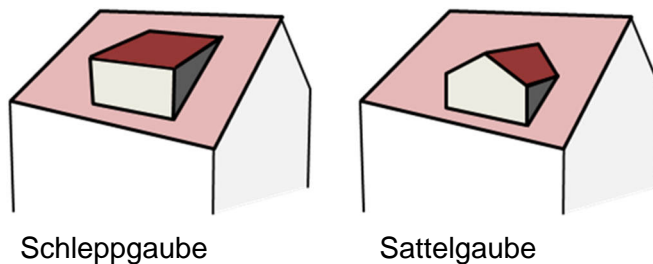


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- 1.5 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

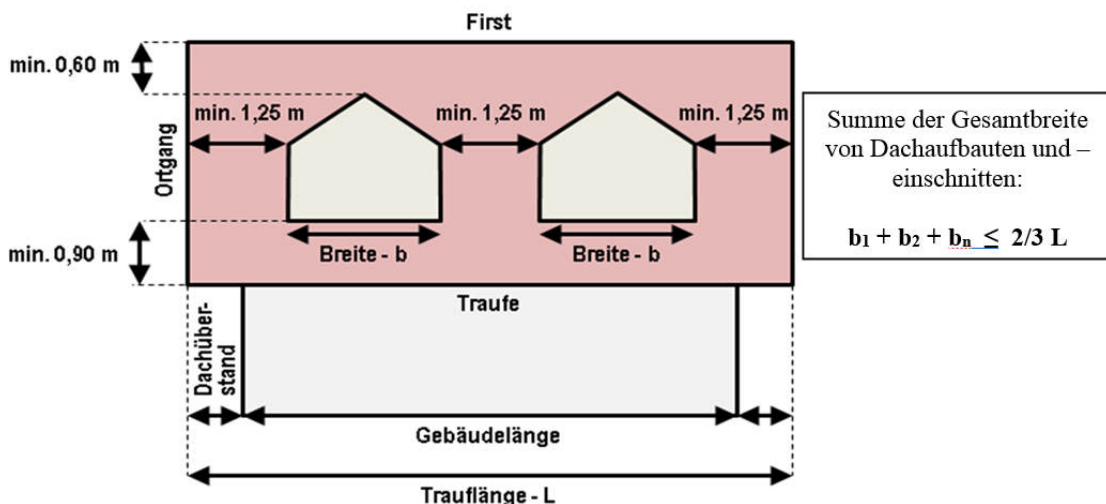


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- 1.6 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

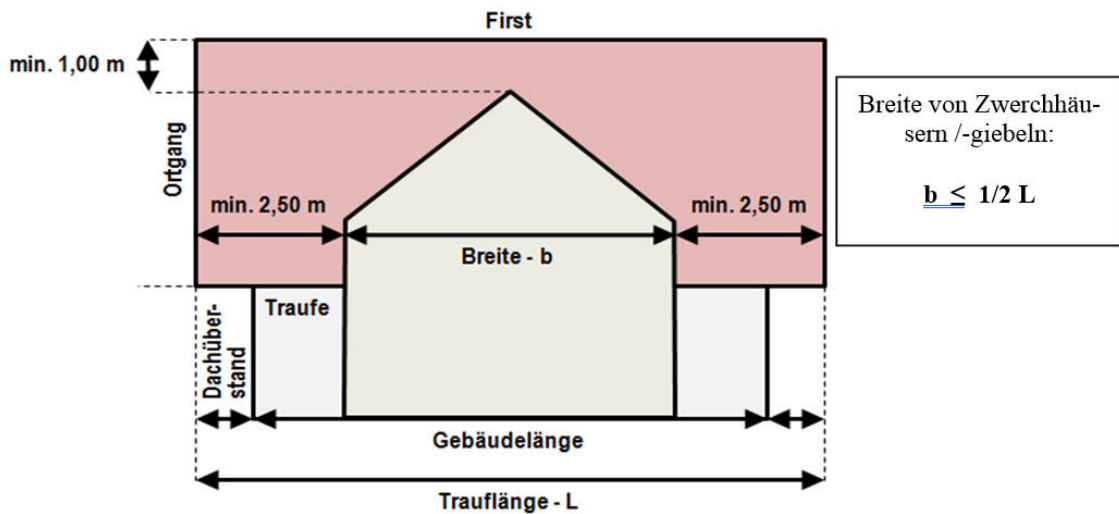


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- 1.7 Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Aussparungen von der flächendeckenden Dachbegrünung sind grundsätzlich zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Dies gilt nicht für Photovoltaikanlagen. Dachflächen von Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.8 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.
- 1.9 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

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

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 50 cm über der

natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind Stützmauern innerhalb der Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken ausgenommen.

- 2.2 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.
- 2.3 Einfriedungen als 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. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
- 2.4 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 70 % aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C zulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

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 mit wasserdurchlässiger Oberfläche in ungebundener Bauweise oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen. Unter der ungebundenen Bauweise wird die Verlegung von Pflastersteinen bzw. Platten verstanden, wobei Bettung und Fugenfüllung ohne Zusatz von Bindemitteln hergestellt werden.
- 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 Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise auszubilden. (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.)
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen.
- 4.3 Vorgärten sind zu mindestens 30% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten“ gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, in der sich der Hauptzugang des Gebäudes befindet.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG)

- 5.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün-/ Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- 5.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Dazu ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und kann vorrangig z. B. als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für dieses Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf eine maximale Abgabe von 1 l/ s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden können.
- 5.3 Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.

C Hinweise

1. 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. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich öffentlicher Verkehrsflächen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritte über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Entsprechende Bestandspläne sind einzuholen.

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

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

Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

3. Verwenden von Niederschlagswasser

3.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Für Versickerungsanlagen ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

- 3.3 Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken wird hingewiesen. Die hier zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 3.4 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die oben festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 Bar nicht zu unterschreiten.

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. 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.

5. Bodenschutz

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.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter 14-1-09-anzeigeformular.doc (li-ve.com)

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in

technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde als Plangeberin bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Dem zukünftigen Bauherren wird daher empfohlen, ein Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde Modautal 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.

7. Pflanzenlisten

7.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Juglans regia Walnuss

alte, regionale Obst-
baumsorten (Hoch-
stämme)

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein

7.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

7.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

8. Artenschutz

8.1 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 geschützten 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.

8.2 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.

8.3 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.

9. Grundwasser

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen, um diese angemessen berücksichtigen zu können. In diesem Sinne wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserschwankungsbereich oder den Grundwasserleiter (z.B. Ausbildung als weiße Wanne) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

10. Verwendung regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energieformen wird empfohlen. Im Bebauungsplan wurde die Errichtung von Solaranlagen festgesetzt. Hierzu wird die Optimierung der Dachausrichtung und -neigung empfohlen. Ebenfalls wird den Bauherren die Passivhausbauweise empfohlen, um mit Energievorräten schonend umzugehen. Alternativ zu Passivhausbauweise wird empfohlen, regenerative Energieformen wie Erdwärme oder Holzpellets zu nutzen. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) wird verwiesen.