

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

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1. Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 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 und kulturelle Zwecke.
- 1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

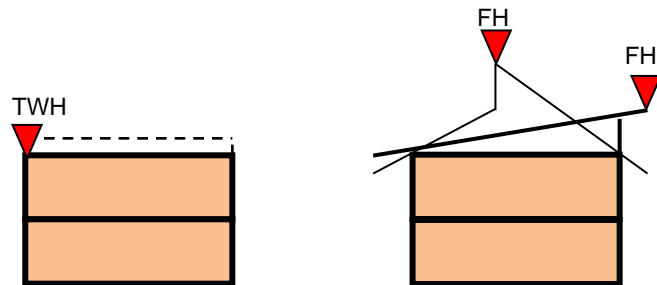
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse bzw. die zwingende Zahl an Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 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 Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes.

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. 30 cm (bei Flachdach)



2.3 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.4 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.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

- 3.1.1 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gilt die offene Bauweise.
- 3.1.2 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen maximal 18 m (je Einzel- und Doppelhaus) betragen dürfen. In den übrigen Teilen (abgesehen von der Abweichung zu Gebäudelängen) gilt die offene Bauweise. In diesem Sinne sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.1.3 Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude, die Teil dieses Doppelhauses sind, ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen.

- Die Hausbreiten und -tiefe der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfront zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergelagert sein;
- Die Höhe der Gebäude darf – unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – höchstens 60 cm voneinander abweichen (in der Firsthöhe als auch in der Traufhöhe);
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Für das Baugebiet WA 2 wird festgesetzt:

- 4.1.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 350 m², Grundstücke mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 250 m².
- 4.1.2 Als Maximalgröße der Baugrundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 600 m², Grundstücke mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 350 m².

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

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten auch innerhalb zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zulässig.

5.2 Darüber hinaus wird bestimmt, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) erst ab einem Abstand von 5,50 m zur jeweils maßgeblichen Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig ist.

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

6.1 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 in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

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

7.1 Für das Baugebiet WA 2 wird festgesetzt:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 gilt: Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird entsprechend auf eine begrenzt.

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

8.1 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):

9.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltebereich Gewässer“ ist als Grünfläche zu erhalten und von baulichen Anlagen, auch von mobilen Stegen und Kompostlagern freizuhalten.

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

10.1 Spezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:

10.1.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden.

10.1.2 Im Straßenbereich sind ausschließlich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

10.1.3 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der im Plangebiet vorhandenen Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann Festsetzung 10.1.4 sowie 10.2.1 und 10.2.2.

- 10.1.4 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Fällung von Höhlenbäumen hat grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
- 10.1.5 Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme - im Zuge der Erschließungs- und Bauphase - auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste.
- 10.1.6 Gehölzschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (bspw. Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB (vgl. 10.3.1) festgelegt und dokumentiert.
- 10.1.7 Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – zu erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
- 10.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Artenschutz:
- 10.2.1 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Installation ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

- 10.2.2 Installation von Nistkästen: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlen- und Nischenbrüterbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle Typ 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Installation ist der Höhlenbaum-Rodung voranzustellen; die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.
- 10.3 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:
- 10.3.1 Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- 10.3.2 Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- 11. 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)**
- 11.1 Bei der Errichtung jedes Wohngebäudes sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mindestens 5 kWp auf den Dachflächen zu errichten.
- 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 12.1 Zum Schutz der Nachbarbebauung im Allgemeinen Wohngebiet hat der Immissionsbeitrag von Klimageräten, Kühl- und Heizgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten („Irrelevanzkriterium“).
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

12.2 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

12.2.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche:

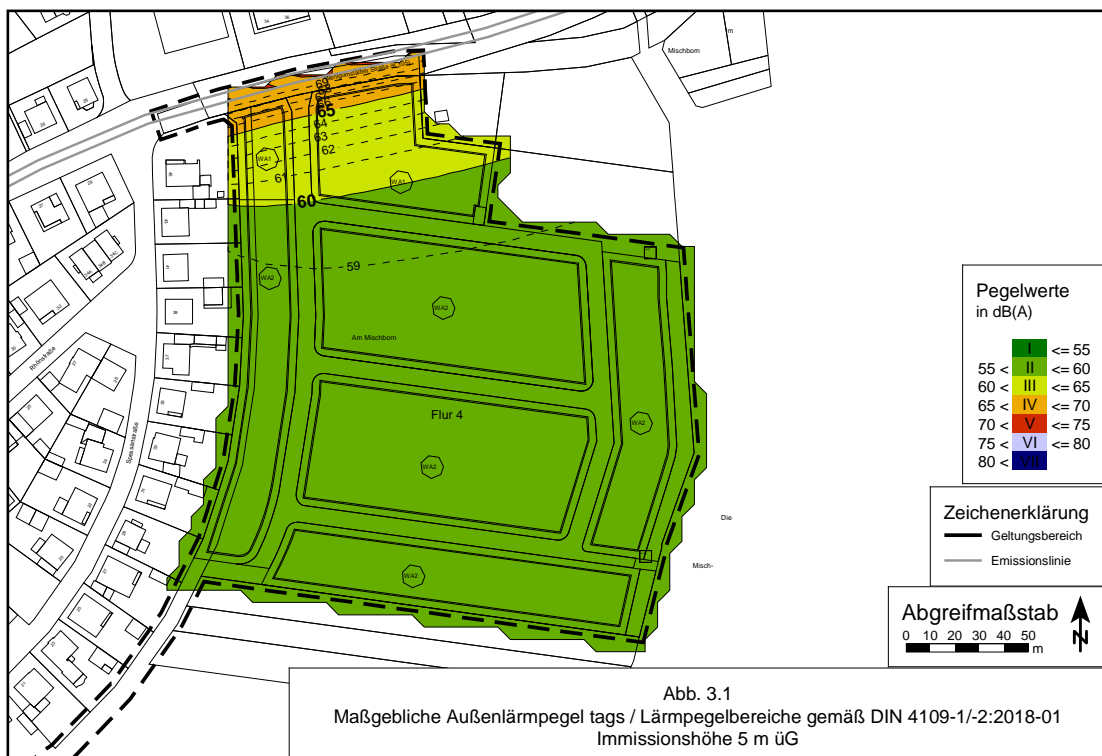
Die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 5 m über Gelände.

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und der DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

12.2.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich nördlich der im Plan gekennzeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophone besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.



Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von

Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

12.2.3 Als weitere, geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden können empfohlen werden:

- Grundrissorientierung / Raumorganisation:
Orientierung der Grundrisse und Organisation der Räume in der Weise, dass zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Räume vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden.
- Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben:
Bei offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume auch durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierten feststehenden Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.
- besondere Fensterkonstruktionen wie Hamburger HafenCity-Fenster:
Das für die Hamburger HafenCity entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung, schallabsorbierende Laibungen und ist nicht drehbar, sonst entspricht es dem üblichen Schallschutzfenster. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

13. 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)

13.1 Pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und / oder die Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich abgesehen werden.

Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen. Abgänge sind zu ersetzen. Bzgl. der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist zu beachten.

13.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. gemäß Artenliste in Teil D des Textteils zum Bebauungsplan) zu erfolgen.

- 13.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig.

14. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 14.1 Eigentümer von zu Verkehrsflächen benachbarten Grundstücken haben Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind, gemessen vom äußeren Rand der Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 2,50 m auf dem privaten Grundstück zu dulden. Eine nachträgliche Veränderung der Geländehöhe dieser Grundstücksfreiflächen durch Grundstückseigentümer ist zulässig, sofern die Standsicherung des Straßenkörpers und der Randsteine nachgewiesen wird.

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 zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit 0°-41° festgesetzt.
- 1.3 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.

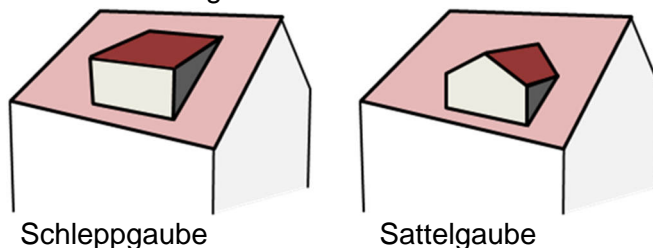


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- 1.4 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.

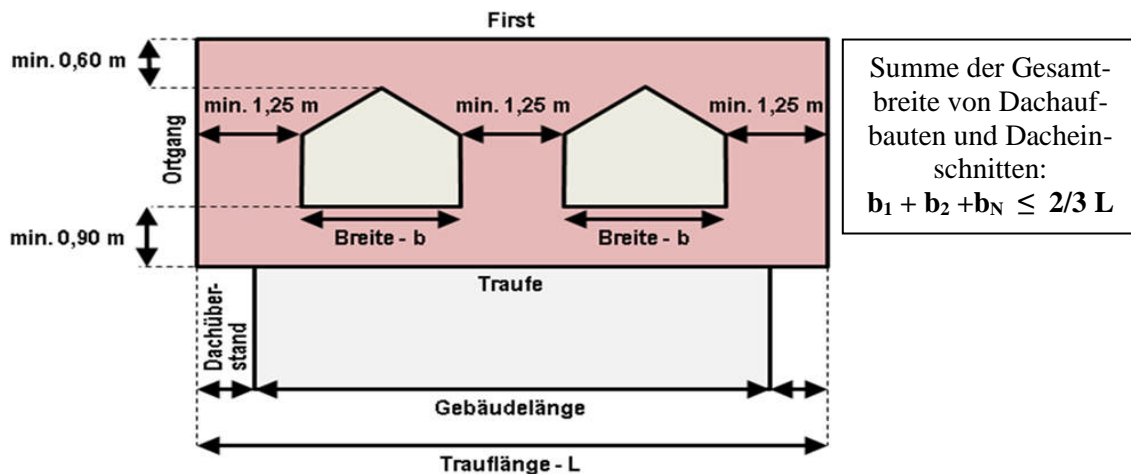


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- 1.5 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.

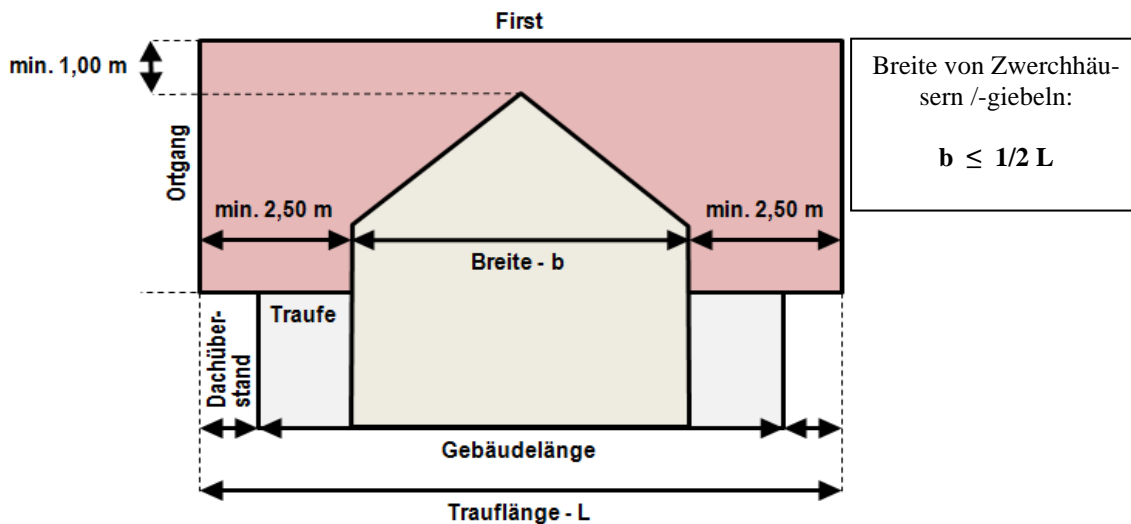


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- 1.6 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 reflektierenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

- 1.7 Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.
- 1.8 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten 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 unzulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Die Errichtung von Gabionenzäunen ist zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten. Abschnittsweise ist zwischen je zulässiges Gabionenelement ein mind. 2,30 m breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Durchgehend geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
Bei der Anlage von Zäunen – abgesehen von zulässigen Gabionenelementen – ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als lebende Einfriedungen sind bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt D herzustellen. Die Beschränkung der Wuchshöhe gilt nicht für Hecken, welche entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freihaltebereich Gewässer“ und entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – entlang der verbleibenden Außenbereichsflächen / landwirtschaftlichen Flächen (heutiges Flurstück Nr. 109) – angelegt werden. Die Bestimmungen des Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) sind zu beachten.
- 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 (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Pflaster-, Verbundsteinen oder vergleichbaren Belägen herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen und es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung gesammelt und verwendet wird. Sollten die Flächen, einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgehen, sind hier Stellplätze / Abstellplätze für Pkw wasserdicht auszubilden. Ein gedrosselter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund wasserrechtlicher / wasserwirtschaftlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

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. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitmuffenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 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.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG):

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt soll als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken welches nicht verwertet wird, ist gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in das parallel zum Baugebiet verlaufende Seitengewässer des Pflaumbachs abzuleiten. Die Einleitmenge darf den natürlichen Abfluss, der mit ca. 15 l/s*ha angesetzt wird nicht überschreiten.

Die Regenwassernutzung durch Zisternen wird empfohlen. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen. Es ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet werden kann.

C Kennzeichnung (9 Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)

Aufgrund der bei Geländearbeiten angetroffenen hohen Grundwasserstände von 1,46 – 3,12 m u GOK ist der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände, vermutlich Schichtenwasser) erforderlich sind. In diesem Zusammenhang ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes und somit mit Vernässungsschäden zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Vernässungsschäden vorzusehen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.

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.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Für das Plangebiet konnten, aufgrund der im näheren Umfeld bekannten Bodendenkmäler (neolithische und eiszeitliche Siedlung sowie merowingerzeitige Reihengräber), archäologische Funde in Form von Kulturdenkmälern nicht ausgeschlossen werden bzw. es sind Bodendenkmäler zu vermuten. Die Qualität und Quantität des Bodendenkmals wurde in Form einer archäologischen Untersuchung (Suchschnitte) im September 2020 von Seiten der hessenArchäologie ermittelt. Demnach ist damit zu rechnen, dass im

Zuge von Bodeneingriffen im südwestlichen Bereich (vgl. Abbildung 5) des Plangebietes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG betroffen sind.

Vor Überbauung des Bodendenkmals sind archäologische Untersuchungen durchzuführen. Der konkrete Untersuchungsumfang wird im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der hessenArchäologie festgelegt.

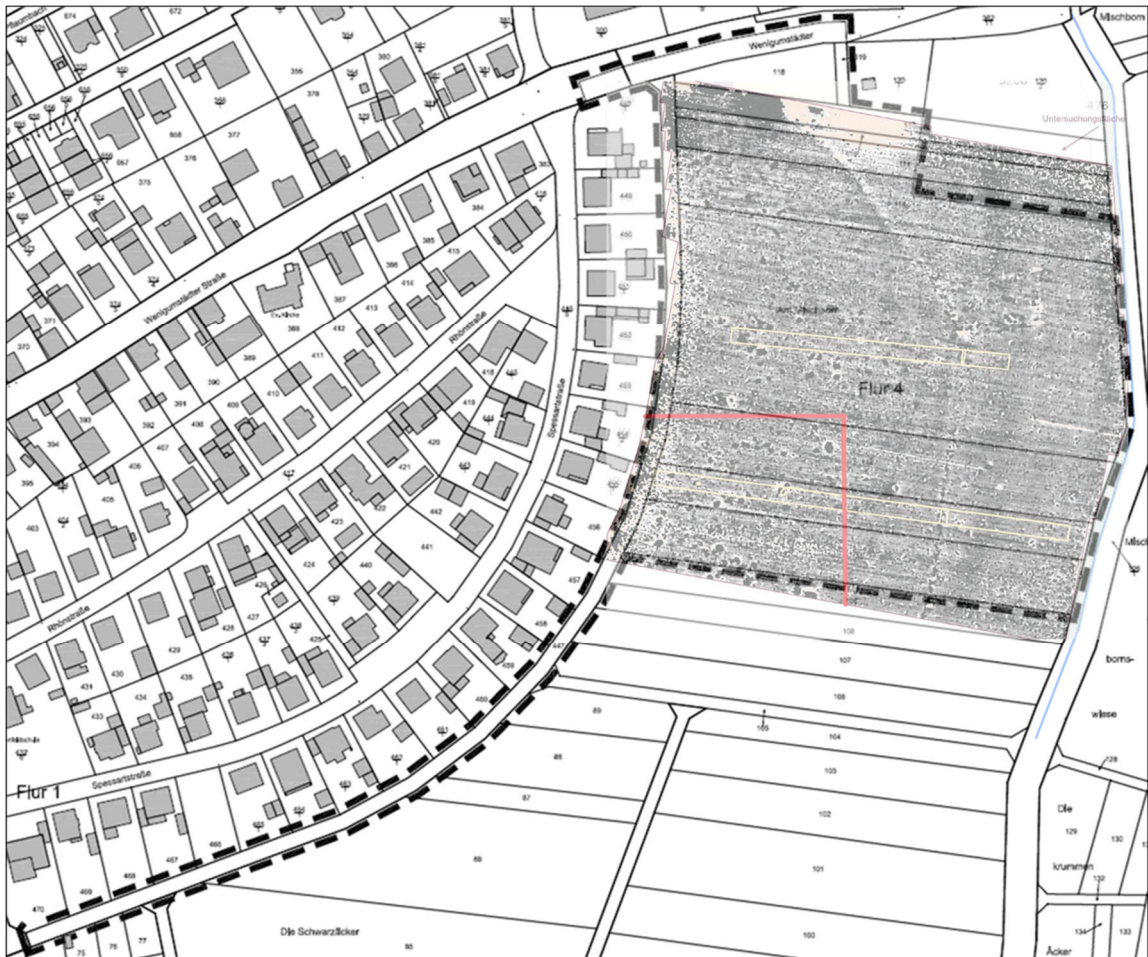


Abbildung 5: Bereich Bodendenkmäler (rote Markierung) im Plangebiet.

Grundsätzlich 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 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 Entsorgungsleitungen 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.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.“

Da jede Berührung bzw. Beschädigung von Versorgungsleitungen mit Lebensgefahr verbunden ist / sein kann, ist u.a. das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ der „Bayernwerk Netz GmbH“ mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen zu berücksichtigen.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen.

Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Versorgungsnetz und / oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

Die Verkehrsflächen 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.

Sollten Gebäude ohne baulichen 2. Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8 m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

4. 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 hinzu zu ziehen.

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

5. Verwendung von Niederschlagswasser

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

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.

Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

Nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf in das Seitengewässer des Pflaumbachs eingeleitet werden und es dürfen zu keiner Zeit wassergefährdende Stoffe bzw. die Qualität des Gewässers verschlechternde Stoffe in das Gewässer gelangen. Die Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer muss schadlos erfolgen, es dürfen durch die Einleitung keine Erosionsschäden oder Auskolkungen an Ufer oder Sohle entstehen. Des Weiteren darf es durch Einleitung zu keiner hydraulischen Überlastung des Seitengewässers des Pflaumbachs kommen.

6. Pflanzenlisten

6.1 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>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide

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>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumarten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Amelanchier 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>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16,
Heister: 2-3xv, mind. 120-150,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

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

6.4 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 unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

7. Kampfmittel

Der Gemeinde Schaafheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Über Planfläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Planfläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Artenschutz

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

9. 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.