

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 „Nordwestlich der Apfelstraße“. 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 „**Reines Wohngebiet**“ (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Folgende Nutzungen sind nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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):

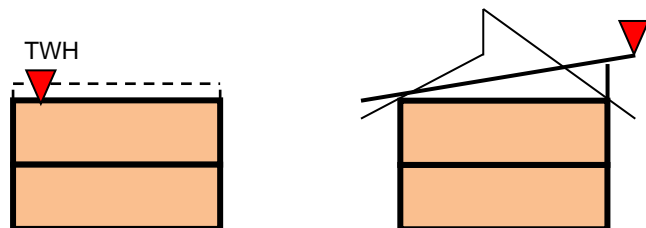
Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu $GRZ = 0,6$ überschritten werden.

- 2.2 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 (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem höchsten 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. cm (bei Flachdach)



- 2.3 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird folgende Bezugshöhe als fixe geodätische Höhe über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt:
Bezugshöhe = 170,00 m. ü. NHN
Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) darf die festgesetzte Bezugshöhe um max. 1,00 m über/ oder -unterschreiten.
- 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, 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. Im Rahmen der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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.

3.4 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (Anlage 2) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Innerhalb der in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Errichtung von Terrassen ist hingegen zulässig.

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

4.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 400 m², Grundstücke mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 300 m².

4.2 Als Maximalgröße der Baugrundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 700 m², Grundstücke mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 500 m².

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

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit deren Zufahrten sind zudem innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ (St / N) zulässig.

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 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. Auf Abschnitt A, Ziffer 3.6 wird verwiesen.

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

7.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird entsprechend auf eine begrenzt.

8. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Abfallentsorgung“ ist die Errichtung eines versiegelten Abfallsammelplatzes mit entsprechenden Einfriedungen für die Bewohner des Bebauungsplangebietes zulässig.

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig, sofern diese den grünordnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

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

- 10.1 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.
- 10.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.
- 10.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B, Nr. 2.3) zu beachten.
- 10.4 Beschränkung 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.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ (GFL) ist den Eigentümern / Anwohnern der Flächen des Bebauungsplangebietes sowie dem Eigentümer / Pächter der im Westen angrenzenden Außenbereichsfläche (Teilstück

Gemarkung Birkenau, Flur 13, Nr. 17/69) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewährleisten. Zudem wird den jeweiligen Versorgungsträgern / Leitungsträgern ein Leitungsrecht zum Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt. Die Andienbarkeit der Einrichtungen ist zu jeder Zeit sicher zu stellen.

12. Anpflanzungen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

12.1 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. Abgänge sind zu ersetzen. 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.

Hinweis: Unter „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ist hier nicht die in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, sondern die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grundstücksfläche abzgl. Baufenster) zu verstehen.

12.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 70 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. gemäß Artenliste in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan) zu erfolgen.

12.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies/Stein/Split oder/und Schotter/Kies/Stein/Split-Schüttungen (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig.

12.4 Die private Grünfläche mit Bezeichnung „A1“, die gleichzeitig zur Rückhaltung von Außengebietswasser dient, ist wie folgt zu begrünen bzw. zu bepflanzen:

Über die gesamte Länge der Flächenfestsetzung ist eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern z.B. gem. Artenlisten unter Hinweise, Teil C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zweireihig anzulegen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m und einen Reihenabstand von 1,0 m, Höhe 80 – 100 cm. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Die Gehölzpflege erfolgt durch einzelstammweise Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 8-12 Jahren, wobei pro Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückgeschnitten werden dürfen. Der übrige Teil der Fläche ist mit einer kräuterreichen Samenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Auf die Pflanzabstände zu Nachbargrenzen nach § 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) wird hingewiesen.

12.5 Auf der privaten Grünfläche mit Bezeichnung „A2“ ist die Weidenutzung einzustellen und extensiv gepflegtes Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Es sind mind. drei hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität mind. StU 12/14) zu pflanzen und dauerhaft

zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- 12.6 Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Südgrenze des festgesetzten WR sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzung heimischer Baum- und Straucharten, z.B. gemäß nachstehender Artenliste, zu ersetzen.

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.

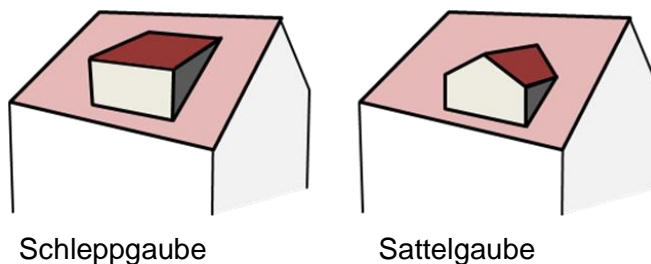


Abbildung 2: Zulässige Gaubenformen

- 1.4 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.

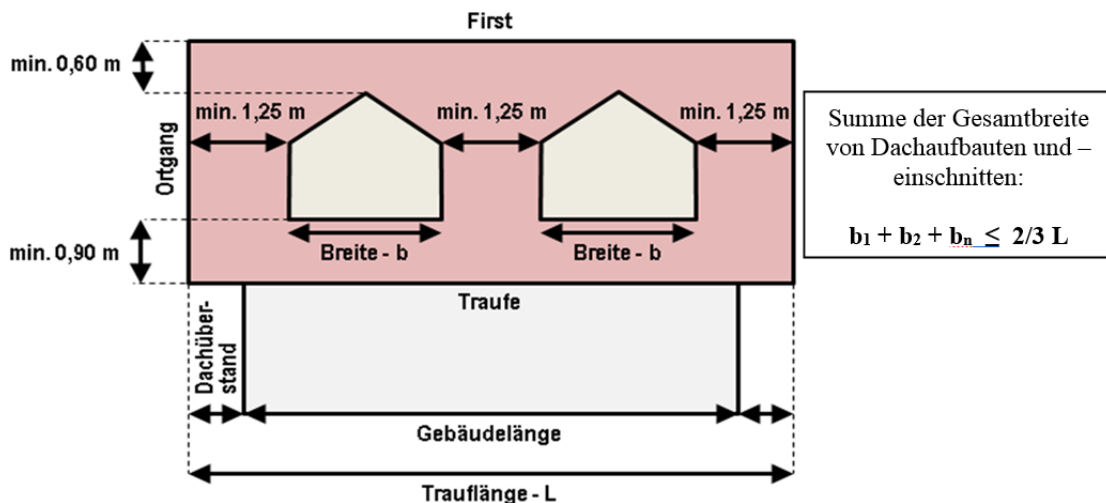


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- 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.

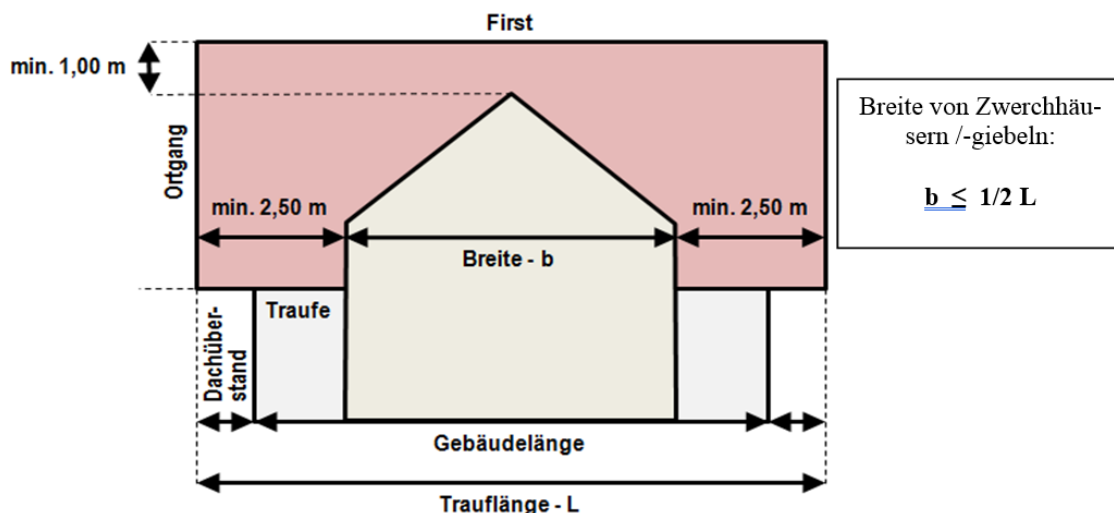


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser/-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- 1.6 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 und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 1.7 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer oder Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
- 1.8 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 besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

- 2.1 Der Anschluss des Geländes an Gebäude ist so auszuführen, dass die sichtbar in Erscheinung tretenden Außenwände der Südfassade (talseits) nicht mehr als 8,50 m betragen.
- 2.2 Das nach Abschnitt B, Pkt. 2.1 festgesetzte Maß gilt nicht zur Herstellung von Eingängen in Gebäude, wenn die Breite der Eingänge $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreitet.

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

- 3.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind aus Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen und bis zu einer Höhe von 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Von dieser Festsetzung sind Stützmauern innerhalb der Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken ausgenommen.
- 3.2 Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind auch innerhalb von Abstandsflächen von benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bestehende Stützmauern sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Errichtung von Stützmauern ist nur aus Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen zulässig.
- 3.3 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. Die Errichtung von Gabionenzäunen bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche ist ebenfalls zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten. Abschnittsweise ist zwischen je zulässigem Gabionenelement ein mind. 2,30 breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.

- 3.4 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 Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 3.5 Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zwischen Doppelhaushälften unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).
- 5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 5.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 6. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG):**
- 6.1 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 Kreis Bergstraße zu beantragen.

- 6.2 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 Retentionszisternen zu sammeln und kann vorrangig z. B. als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 6.3 Jeder Bauherr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwestlich der Apfelstraße“ hat bei der Ausführung seines Bauvorhabens eine Retentionszisterne nach den jeweils geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Deutschen Normenausschusses zu errichten und zu unterhalten. Die Retentionszisterne ist mit einer Retentionsdrossel auszustatten, die auf eine maximale Abflusswert von 0,1 l/s ausgelegt ist. Es ist ein Rückhaltevolumen von 30 Liter pro m² versiegelter Fläche (Dachfläche oder befestigter Freifläche) nachzuweisen. Die Zisterne 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.

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 96 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.

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.

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.

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.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde Birkenau 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
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

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

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

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.

7.4 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.

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 geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

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.

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.