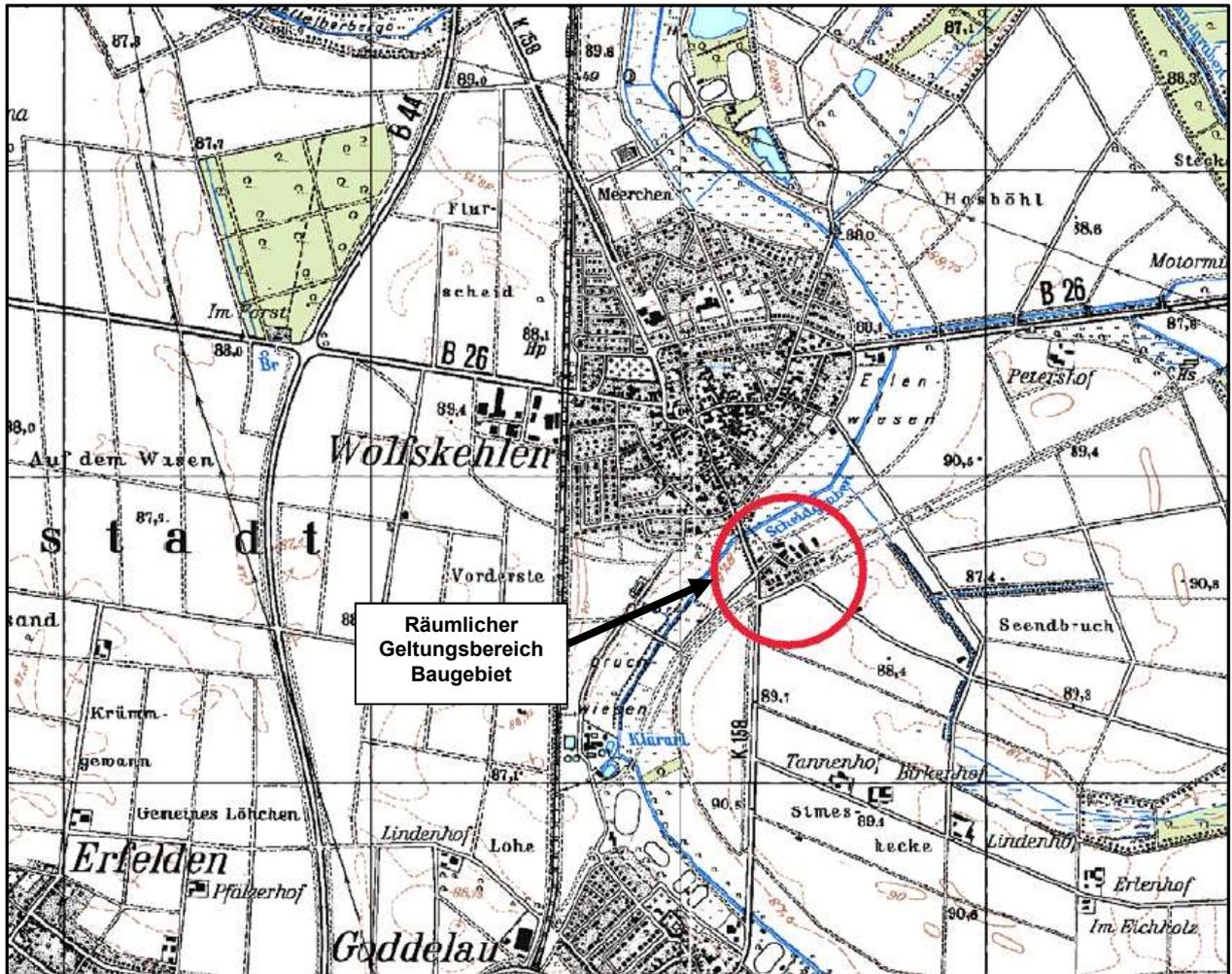


Textliche Festsetzungen

Planstand 24.02.2020: Satzung

Übersichtskarte:



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH _{max.}
WA 1	0,4	0,8	II	o	E	8,0 m
WA 2	0,4	0,8	II	o	E/D	8,0 m
WA 3	0,4	0,8	II	o	H	8,0 m
WA 4	0,4	0,8	II	o	D/H	8,0 m
WA 5	0,4	0,8	II	o	E/D/H	8,0 m
WA 6	0,4	1,0	III	o	E	10,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Das kleine Feldchen“ 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das kleine Feldchen“ (1981) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das kleine Feldchen“ 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

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

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

1.1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 89,15 Meter über Normalnull (m üNN) (Oberkante Kanaldeckel Am Gartenweg).

2.2.2 Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand des letzten möglichen Vollgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach (z.B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.2.3 Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{max} = TH_{max} + 4,50 \text{ m}$).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig, im WA 4 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, im WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Im für Geschosswohnungsbauten vorgesehen WA 6 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb bis zu einem Abstand von 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

4.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons und Kellerersatzräume. Die Größe dieser Anlagen ist auf 10 m² Grundfläche sowie 30 m³ umbauten Raum je Wohneinheit begrenzt. Aufenthaltsräume in den Nebenanlagen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit.

Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften und Häuser von Hausgruppen, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser bzw. der Hausgruppen in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

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

7.1 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Zauneidechsen:

a) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

- Schaffung eines Reptilienhabitats auf einer Fläche von 2.000 m² im Bereich des Flurstücks 203 (südlicher Teil), Flur 15, Gemarkung Wolfskehlen. Dies ist wie folgt aufzubauen:

- Auf einer Länge von ca. 30 m ist ein Steinriegelkomplex anzulegen (Abb. 7 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Ausrichtung teilweise abweichend).
- Schaffung von drei Sandlinsen. Hierzu ist auf einer Fläche von jeweils ca. 10 m² der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend mit Sand in einer Höhe von ca. 0,8 m zu überdecken.
- Auf der verbleibenden Fläche ist ein Extensivgrünland unter Verwendung regionalen Saatgutes herzustellen.
- Schaf- oder Ziegenbeweidung oder einmalige Mahd mit Abfahren des Mahdguts.

b) Vermeidungsmaßnahmen:

- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.

Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist diese auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich.

- Tiefbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufensters zur Verhinderung

einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere.

7.2 CEF-Maßnahme Entwicklungsziel Fledermäuse:

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 2 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Lage der Standorte:

- für Baumnistkästen: Gem. Wolfskehlen, Flur 15, Flurstück 146
- für Gebäudenistkästen: Gebäude der Stadtwerke Wolfskehlen, Flur 16, Flurstück 85

7.3 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Als versickerungsfähiges Pflaster gelten Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20 %, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.

7.4 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 bis 4 zu bepflanzen. Die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum je angefangene 100 m² Freifläche, ein Strauch/5 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.

7.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1 bis 3 (Ziffer E) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m², 1 Strauch/5 m².

8.2 Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bei Bauarbeiten jeglicher Art ist im Bereich der zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Zweckbestimmung „Fernmeldekabel F52“ zugunsten der Deutschen Bahn AG (vormals Deutsche Bundesbahn) belastete Fläche (Schutzstreifen von 1,00 m Breite beiderseits der Kabelanlage) die Zustimmung der Deutschen Bahn AG erforderlich.

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

10.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 8 m üG.

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der 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 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

Inselkarte



10.2 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.

10.3 **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind 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 Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45°.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für Garagen und Carports.

1.3 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

1.4 Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

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

2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

2.2 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen (bzw. auf den Sondernutzungsgrenzen bei WEG-Teilung) ein Sichtschutz in Holz, Mauerwerk, Metall oder Glas bis zu einer Höhe von 2,20 m (gemessen ab OK FFB EG) und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Restflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Die Anlage von flächigen Steinschüttungen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten“) ist unzulässig.

4 PKW-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster (Pflasterbeläge aus Betonstein oder Naturstein mit einem sickerfähigen Fugenanteil von mindestens 20%, Rasengittersteine und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken) zu befestigen (lt. § 25 Abs. 6 Entwässerungssatzung).

5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschranke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück nachweislich nicht versickert werden kann. Voraussetzung für die Versickerung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

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

2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

5 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

Das Planungsgebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

6 Altlasten

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 Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Bei Einfriedungen/Eingrünungen/Bepflanzungen im Planungsgebiet sind die doppelten Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) einzuhalten.

8 Artenschutz

8.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012“ (http://www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

E) Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus thuringiaca	Thür. Säulen-Eberesche
Carpinus betulus «fastigiata»	Säulen-Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochst.)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Crataegus lavalleyi Carrierei»	Apfeldorn	Ulmus laevis	Ulme
Prunus padus « Schloss Tiefurt »	Traubenkirsche	„Schloss Tiefurt“	

Das Sortiment kann bedarfsweise ergänzt werden durch nicht heimische, aber als Straßenbaum gut geeignete Arten und Sorten, wie z.B. Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Schmal-kroniger Lederhülsenbaum), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) oder Platanus x acerifolia (Platane).

Artenliste 2 (Sträucher)

Berberis vulgaris	- Sauerdorn, Berberitze	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten)

Chaenomeles	- Scheinquitte	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Hamamelis	- Zaubernuss	Syringa vulgaris	- Flieder
Hibiscus syriacus	- Eibisch	Rosa	- Strauchrosen
Magnolia	- Magnolien		

Für geschnittene Hecken auch: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Acer campestre (Feldahorn) und Taxus baccata (Eibe)

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Partenocissus quinquef.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		
Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine		