

Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 5-016-00**

„Mühlweide II“

Vorentwurf

Planstand: 18.06.2024

Projektnummer: 23-2833

Projektleitung: Adler / Kempel

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### **1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

## **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

## **1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze haben einen Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zur Außenwand bzw. zum Dachüberstand, einzuhalten.

## **1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen der Unterbringung eines Feuerwehrhauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie Dienstwohnungen für Bereitschaftspersonen einschließlich der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

## **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihemittel- oder Reihenendhaus eine Wohnung zulässig.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 5 sind je Wohngebäude maximal 11 Wohnungen und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 je Wohngebäude maximal 9 Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus weitere Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um Gebäude für besondere Wohnformen, wie z.B. Wohnanlagen für Senioren oder Betreutes Wohnen, handelt.

## **1.7 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Mobilitätspunkt“ ist die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen zweckgebundenen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge, zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung und der Betrieb einer Paketstation zulässig.

## **1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist die Errichtung eines Regenüberlaufbeckens einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig.

## **1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind wasserdurchlässig befestigte Fußwege, Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern und Spielgeräten ist zulässig.

1.9.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind, sofern sie nicht bereits begrünt oder mit Gehölzen überstanden sind, unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen zu gestalten.

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

- 1.10.1 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen und als Retentionsdach auszubilden. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm; der Spitzenabflussbeiwert darf maximal 0,2 betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- 1.10.2 Oberirdische Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.
- 1.10.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- 1.10.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

**1.11 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)**

- 1.11.1 Die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 75 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 1.11.2 Die Solarmindestfläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 75 % aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.

## **1.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 1.12.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- 1.12.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.12.3 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,20 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.12.4 Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- 1.12.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 sind darüber hinaus auch Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 30° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

### **2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m zu gewährleisten. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig.

2.3.2 Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet straßenseitig entlang der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet unzulässig.

### **2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **2.5 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.5.1 Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei denen der Anteil an Fenster- oder Türöffnungen weniger als 20 % an der jeweiligen Fassadenfläche beträgt, sind flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Hierbei ist je 1,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 2.5.2 Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **2.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.
- 2.6.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **4.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **4.3 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz**

Auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **4.4 Bodendenkmäler**

4.4.1 Innerhalb des Plangebietes besteht als Ergebnis einer erfolgten archäologisch-geophysikalischen Prospektion ein erhöhtes archäologisches Potenzial. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde der Messungen zu überprüfen, wurden im Bereich des Plangebietes vorbereitende archäologische Untersuchungen in Form der Anlage von sechs Sondageschnitten erforderlich. Die Beauftragung sah zunächst die Dokumentation möglicher Befunde im Planum vor. Diese wurde nach Abschluss der Arbeiten durch eine Ausgrabung der angefallenen Befunde, eine Erweiterung der nicht vollständig erfassten Befunde sowie durch die Anlage einer weiteren Sondagefläche ausgedehnt. Die archäologischen Arbeiten wurden im Juni 2024 abgeschlossen; somit sind auch sämtliche denkmalpflegerischen Auflagen, soweit diese Arbeiten vor Ort betreffen, erfüllt.

4.4.2 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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).



## **4.5 Gewässerrandstreifen**

- 4.5.1 Entlang der Wasserflächen des Mühlgrabens erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.
- 4.5.2 Gemäß § 23 Abs. 2 HWG sind im Gewässerrandstreifen darüber hinaus der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern, das Pflügen in einem Bereich von vier Metern sowie die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, grundsätzlich verboten.

## **4.6 Verwertung von Niederschlagswasser sowie Anforderungen an die Entwässerung**

- 4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).
- 4.6.2 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).
- 4.6.3 Das Einleiten von auf versiegelten Flächen anfallendem und gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die Vorgaben der Merkblätter DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.

## **4.7 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Landesstraßen**

4.7.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2) bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.7.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1) bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## **4.8 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**

4.8.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

4.8.2 Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IViWi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

## **4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Maßnahmen**

- 4.9.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) sowie die Umsetzung einer vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich.
- 4.9.2 Die vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Haussperling dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und umfasst die Anbringung von mindestens fünf geeigneten Nistkästen in einem möglichst störungsfreien Bereich in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet). Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen.
- 4.9.3 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der entsprechenden Gehölze zu achten.
- 4.9.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.9.5 Die ausführenden Baufirmen sind vor der Baufeldfreimachung über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- 4.9.6 Im Hinblick auf die potenziell im Eingriffsbereich (Plangebiet) wild lebenden, besonders geschützten oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, gegebenenfalls angetroffene Tiere sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in geeignete Bereiche in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) umzusetzen.
- 4.9.7 Zur Eingriffsminimierung wird empfohlen, dass an geeigneten Gebäudefassaden und an Bäumen innerhalb des Plangebietes geeignete Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Nischenbrüter) angebracht werden. Zudem wird die Anbringung von Fledermausquartieren (Fledermauskästen oder -steine) an oder in geeigneten Gebäudefassaden oder vorspringenden

Gebäudeteilen in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden empfohlen. Auf eine direkte Beleuchtung oder Anstrahlung auch mit Bewegungsmeldern ist jeweils zu verzichten.

#### **4.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

4.10.1 Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

4.10.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

#### **4.11 Artenauswahl**

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

##### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

### Artenliste 2 (Straßenbäume):

Acer campestre – Feldahorn	Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ – Kugelesche
Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Feldahorn	Malus tschonoskii – Wollapfel
Acer platanoides ‚Cleveland‘ – Kegelf. Ahorn	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Acer platanoides ‚Columnare‘ – Säulenf. Ahorn	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ – Traubenkirsche
Acer platanoides ‚Globosum‘ – Kugelspitzahorn	Prunus x schmittii – Zierkirsche
Acer platanoides ‚Olmsted‘ – Spitzahorn	Sorbus aria ‚Magnifica‘ – Mehlbeere
Alnus x spaethii – Purpurerle	Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ – Schw. Mehlbeere
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ – Felsenbirne	Sorbus x thur. ‚Fastigiata‘ – Säulen-Mehlbeere

### Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

### Artenliste 4 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Malus div. spec. – Zierapfel
Cornus mas – Kornelkirsche	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Deutzia div. spec. – Deutzie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt	

### Artenliste 5 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.