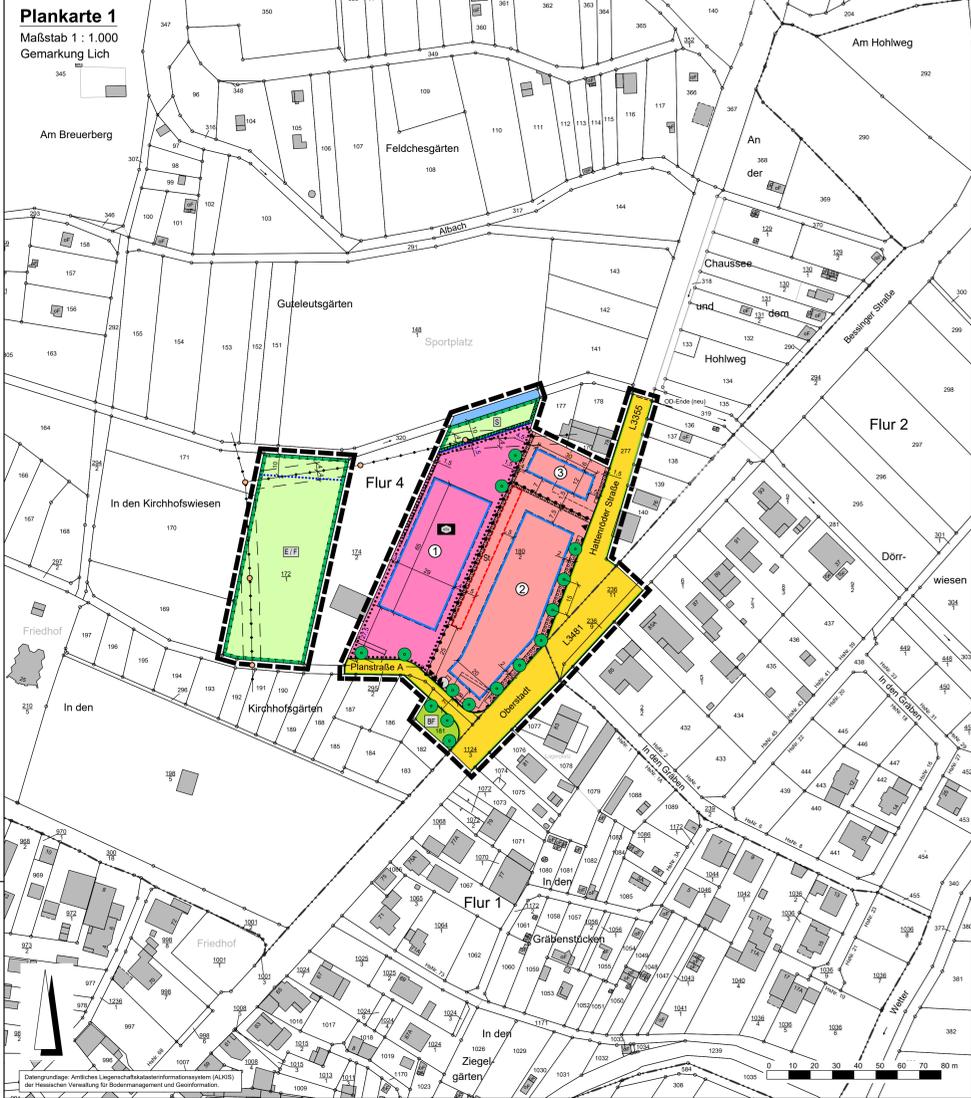


Stadt Lich, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten"



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzuchtverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 471, 475).
Hessische Gemeindeordnung (HGMO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katastraltypische Darstellung

Flur 4
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

GRZ: Grundflächenzahl
GFZ: Geschossflächenzahl
Z: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe: Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EGF), hier: ...

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a: Abweichende Bauweise
e: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
mf: Mehrfamilienhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
Sport- und Spielanlagen

Verkehrflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- / Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Trifstation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

0,4 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingeschlossen)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Blühfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Grabparzelle

Sonstige Darstellungen

Gewässerstandlinien
Bewässerung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Freileitungsmast (nicht eingeschlossen)

Nutzungstabellene

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{EG}	Höhenlyp	Bauweise
1	WA	0,4	0,8	III	10,0 m	-	-
2	WA	0,4	1,2	III	10,5 m	MFH	-
3	WA	0,3	0,6	II	9,5 m	ED	-

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.6 BauGB:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Feldcheshäuser (Guteleutsgärten) / Kirchhofgärten“ und der Ausgleichsfläche für den BP Nr. 32 „Langsdorfer Höhe“ (Flst. 60) und der Ausgleichsfläche für den BP Nr. 25 „In der Baur“ (Flst. 58, 59 und 69a) werden durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ aufgehoben bzw. ergänzt gemäß § 1 Abs.6 BauGB.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:
1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauliche Anlagen (wie z.B. Einfriedungen, Stützmauern, Wegebefestigungen, etc.) sind unzulässig. Im Bereich der Sukzessionsstadien und der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Verwallung von 60cm Höhe (über dem natürlichen Gelände) zulässig.
1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Satz 1 Nr.1 BauNVO und § 4 Abs.3 Nr.1, 4 und § 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
1.1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und § 18 BauNVO:
Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EGF).

1.2 Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB:
1.2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO gilt für das WA2: Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 darf die Gebäudehöhe maximal 35m betragen.
1.2.2 Für die Größe der Wohngrundstücke im Allg. Wohngebiet 3 gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB:
1.2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.3 BauNVO gelten für Grundstücke mit einer Wohnnutzung folgende Höchstgrenzen:
Für die Größe der Wohngrundstücke im Allg. Wohngebiet 3 gilt: Bei Einwohnern darf die Größe der Grundstücke max. 500m² und bei Doppelhäusern (z. Doppelhaushälfte) 300m² betragen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:
1.4.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 und § 14 BauNVO:
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports anzueinander an Straßen ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
1.5.1 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Für die einzelnen Baugebiete ist die Zahl der Wohnheiten wie folgt vorgegeben:
WA 2: Je Wohngebäude sind max. 20 Wohnungen zulässig.
WA 3: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Soziale Wohnraumerfordernisse in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB:
1.6.1 Art der Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB:
Für das Baugbiet WA 2 gilt: Es sind nur Wohngebäude zulässig, wobei der Anteil der Gebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumerfordernisse gefördert werden, mindestens 75% betragen muss.
1.7 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB:
1.7.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühfläche gilt es eine Blühfläche mit ein- und mehrjährigen Blütenpflanzen oder Staudenpflanzen anzulegen. Die Mächt der Fläche hat in zwei Abschnitten zu erfolgen: (Pflanzfläche: Erster Abschnitt: 1. Mahd ab Mitte/Ende Juni, 2. Mahd ab 1.10. im Folgebjahr; 2. Abschnitt mit dem angelegten Mahdzeitpunkt zu pflügen). Keine Düngung und Abraspoff des Mahdgutes.
1.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
1.8.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und wasserdrüchtig mit einem Mindestneigungswert von 15% zu befestigen (z.B. weites Plaster, Rasengittersteine). Die Fugenbreite beträgt mind. 20mm. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist selbst auf dem Grundstück zu versickern.
1.8.2 Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunststoffen zur Gestaltung der Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
1.8.3 Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB im Bereich der nördlichen Bachparzelle, Flst. 320v, Entwicklungsziel: Sukzession
Maßnahmen: Der Gewässerstandort ist in der natürlichen Sukzession zu belassen. Der im Süden der Fläche zu modellierende Wall darf eine Höhe von max. 60cm aufweisen und ist gemäß Festsetzung 1.12.3 zu bepflanzen.
1.8.4 Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB: Flurstück 1721, Entwicklungsziel: Extensivgrünland / Feuchtwiese (Förderung *Maclurea naustibus*)
Maßnahmen: Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig. (Pflegehinweise für *Maclurea naustibus*: Die erste Mahd ist zwischen dem 25. Mai und 15. Juni durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachdüngenden Jahren ausgesetzt werden.)

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und die Zuordnung gemäß § 9 Abs.1 BauGB:
1.9.1 Für den Ergriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsstraße wird die Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession am nördlichen Graben zugeordnet (Flst. 1802v), siehe TF 1.8.3.

2 Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
2.1.1 Im WA 2 gilt: Die zur Straße Halderöder Straße / Oberstadt zugewandten Fassaden der Mehrfamilienhäuser im WA 2 sind durch die im Folgenden bezeichneten Maßnahmen in Abschnitte von mind. 8m und höchstens 14m Breite zu gliedern. Es gilt fassadenhohe Einschnitte und/oder andere Zäsuren von mind. 0,2m Tiefe an der Gebäudeschneise vorzusehen. Alternativ kann eine fassadenhohe Begrünung in den o.g. Abschnitten erfolgen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).
2.1.2 Im WA 2 bis 3 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Die Fassade der Hauptgebäude ist mindestens ab dem 1. Obergeschoss mit Holz zu gliedern und zu gestalten.
2.2 Dach- und Geschossgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.2.1 Für Hauptgebäude gilt:
Zulässig sind im Allg. Wohngebiet 2 und 3 Dächer mit einer Neigung bis max. 20°, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf bis max. 30°. Die Dächer mit einer Neigung bis 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Garagen) und Nebengebäuden.
2.2.2 Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Flächenanteil muss mind. 80% der Dachfläche betragen.
2.2.3 Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abwag gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
2.2.4 Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzare Dachterrassen, verglaste Dacheile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

2.2.5 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit beleuchteten Solarmodulen zulässig. Ein Teil des Anteils von den Gebäudedächern mindestens den 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.
2.2.6 Im WA 2 ist oberhalb des max. zulässigen Vollgeschosses kein weiteres Geschoss (Stallgeschoss) zulässig.
In Anbetracht der räumlichen Nähe zur Sachgesamtheit „Alter und Neuer Friedhof“ wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die gemäß § 18 Abs.2 HDöSchG den Umgebungsschutz beeinträchtigen, genehmigungsbedürftig sind.

1.9.2 Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1721, Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Förderung *Maclurea naustibus*), die einen Bodengehalt von 100/25/3 BWP ergeben, können als Ausgleich einer künftigen Eingriffnahme zugeordnet werden, siehe TF 1.8.4.
1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.10.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (berleuchtbarste blaue warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach außen emittieren, zu verwenden.
1.10.2 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als fünf sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

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 Je Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (sach angeleg) zu installieren. Verwehnen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.2f.
1.12 Vorkommern zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO)
1.12.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Bei der Grundriestgestaltung der Gebäude sind die Schallschirm- und schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudehälfte, also der zur L 3555 und L 3481 lärmabgewandten Seite, zu orientieren.
1.12.2 Sofern eine Anordnung aller Schlafräume und schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 einer Wohnung an der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, muss für diese Räume an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Ostseite) ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen oder technischen Anlagen an Außenwänden, Fenstern, Außenläufen und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. In den o.g. Räumen ist an der Ostfassade ein zu öffnendes Fenster nur zulässig, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zur Fassadenseite orientiert ist, an der mindestens die oben genannten Immissionsgrenzwerte für Allg. Wohngebiet 1 (59 dB(A) und nachts L_n = 49 dB(A)) bzw. für Schlafräume L_n = 45 dB(A) eingehalten werden. Seit diese Alternative nicht zur Verfügung ist, ist allen zum Schutz genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen.

1.12.3 Alternativ ist auf der Ostseite und auf der Nord- und Südostseite der Gebäude vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraumes Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schichtlösung erforderlich, wie z.B. verglaste Glasdoppeltüren, Wintergärten, verglaste Loggia, veralteter Balkon, Pratschbalken, Kastenerfenster oder verglaste Schallschutzfenster. Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspiegel des Beurteilungspiegels des Gesamtschallniveaus am Tag den Wert von L_n = 50 dB(A) und in der Nacht den Wert von L_n = 50 dB(A) nicht überschreitet. Der Nachweis erfolgt auf Ebene der Baupläne.
1.12.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO gilt für das gesamte Plangebiet: Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig. Ausnahme: Bei Herstellung einer Weissen Wanne.

1.12.5 Geschossflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Nr.3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Außenbalkonen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschli. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
1.12.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:
1.12.6.1 Für das WA 3 gilt: Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2 Ordnung zu pflanzen.
1.12.6.2 Für Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbau im WA 2 und ein Gemeinbedarfstische Retentionszonen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro angefangenen 200 m² Fläche mit Wohngebäuden bzw. Kindertagesstätte oberhalb der Fläche anzupflanzen.
1.12.6.3 Die Speicher- und Retentionszonen eines Grundstückes sind mindestens hydraulisch zu verbinden. Der zulässige Drosselstufenwert der Zisternen bzw. der Grundstocher darf jeweils max. 3 m³/s betragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
4.1 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus domestica – Pflaume
Prunus serotina – Wildrose
Sorbus aucuparia – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Obstbäume:
Malus domestica – Äpfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus communis – Birne

Artenliste 2 (Sträucher):
Ameletaria ovalis – Gemeine Felsenrose
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartweid
Cornus avellana – Hasel
Buxus europaea – Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färbegitter
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Ameletaria div. spec. – Felsenrose
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhortweid
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzia
Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium – Gartengelbblau
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgelbblau
Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche
Philadelphus div. spec. – Fächerbl. Jasmin
Spiraea div. spec. – Spiree
Weigela div. spec. – Weigelia

4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Lich während der Dienststunden eingesehen werden.
4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 15 HDöSchG/Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4.4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbinder und Fundamente (Göben, Stützmauern, Graben) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.3.1 Zulässig sind ausschließlich Hecken oder getrocknete (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetz, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,8m im Bereich der Kita und 1,50 m Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, jeweils über Geländeerhöhung. Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetz und Vergleisblech sind nur in Verbindung mit einheimischen Laubbäumen oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste 4.1, zulässig. Die Verwendung von Kunststoffzäunen / Kunststoffzäunen ist unzulässig. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.
2.3.2 Grundstücksereinfriedungen entlang der Erschließungsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
2.3.3 Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Treckenmauern aus erdgestrichtem Gestein, Kiecher- oder Punktmauern für Zaunelemente in der Begründung).

2.3.4 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.12.5, 1.12.6, 1.13.1.
2.3.4.1 Bei gemeinsamer Grundstücksgränze (z.B. Doppelhaus) sind geschlossene Sichtschutzzäune im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 1,8m (gemessen ab Oberkante Geländehöhe) und einer Länge von maximal 5m zulässig.
2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichergestellt unterzubringen. Der Sichtschutz ist zu begrünen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).
2.5 Außenwandgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.5.1 Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sind mit hochzeitigen, ausdehnenden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 1) begrünbar.
2.6 Grundstücksflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.6.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebauete Fläche h. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen, gem. Pflanzliste 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter der Festsetzung 1.12.6f. aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (Hinweis: Die Verlegung von Kunstrasen gilt nicht als Begrünung.)
2.6.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterzuschüttungen sowie Tongranulat sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hauswände, Außenwände, Terrassen, Treppen, etc.).
2.6.3 Das Aufstellen einer oder mehrerer PV-Anlagen auf einer Rasenfläche, Beete oder Grundstücksfläche ist nicht zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garten- und Geraden, Terrassen sowie Balkonbrüstungen sind von der Festsetzung nicht befreit.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG
3.1.1 Das Niederschlagswasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung) (vgl. nur für das Allg. Wohngebiet) zu nutzen. Hierzu ist eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 3 m³ in WA 2 und 10 m³ in WA 2 und in der Gemeinbedarfstische mit der Zweckbestimmung Kita von 30m³ einzurichten.
3.1.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen sind zudem im WA 3 Retentionszonen mit einem Volumen von mindestens 2 m³ pro angefangenen 150 m² mit Wohngebäuden überbaubar Fläche und im WA 2 und in der Gemeinbedarfstische Retentionszonen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro angefangenen 200 m² Fläche mit Wohngebäuden bzw. Kindertagesstätte oberhalb der Fläche anzupflanzen.
3.1.3 Die Speicher- und Retentionszonen eines Grundstückes sind mindestens hydraulisch zu verbinden. Der zulässige Drosselstufenwert der Zisternen bzw. der Grundstocher darf jeweils max. 3 m³/s betragen.

4.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
4.3 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus domestica – Pflaume
Prunus serotina – Wildrose
Sorbus aucuparia – Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Obstbäume:
Malus domestica – Äpfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus communis – Birne

Artenliste 2 (Sträucher):
Ameletaria ovalis – Gemeine Felsenrose
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartweid
Cornus avellana – Hasel
Buxus europaea – Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färbegitter
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Ameletaria div. spec. – Felsenrose
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhortweid
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzia
Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium – Gartengelbblau
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgelbblau
Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche
Philadelphus div. spec. – Fächerbl. Jasmin
Spiraea div. spec. – Spiree
Weigela div. spec. – Weigelia

4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Lich während der Dienststunden eingesehen werden.
4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 15 HDöSchG/Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4.4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbinder und Fundamente (Göben, Stützmauern, Graben) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Lich während der Dienststunden eingesehen werden.
4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 15 HDöSchG/Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4.4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbinder und Fundamente (Göben, Stützmauern, Graben) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Lich während der Dienststunden eingesehen werden.
4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 15 HDöSchG/Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4.4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbinder und Fundamente (Göben, Stützmauern, Graben) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Lich während der Dienststunden eingesehen werden.
4.3 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 15 HDöSchG/Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4.4 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützmauern, Bodenverbinder und Fundamente (Göben, Stützmauern, Graben) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDöSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.5 Bodenschutz/ Erdmännensausgleich
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenabwurf soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmännensausgleich). Weitere Empfehlungen zum Bodenschutz, siehe Ausführungen in der Begründung.
4.6 Oberhessisches Netz GmbH
Im Planungsbereich befindet sich eine Transformatorstation und 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldeleitungen (im öffentlichen Straßenraum). Im nördlichen Bereich befindet sich eine 0,4-kV-Freileitung mit 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.
4.7 OVAG Netz GmbH
Im Planungsbereich (Straßenarzelle Oberstadt) befinden sich Erdgasleitungen. Weitere Hinweise siehe Begründung.
4.8 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzenmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19530.

4.9 Stellplätze
Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzverordnung der Stadt Lich in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ergänzt.
4.10 Grundwasserschutz
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Heiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG an. Weitere Hinweise siehe Begründung.
4.11 Verwendung von erneuerbaren Energien
Auf die Bestimmungen des Energieeinsparungsgesetzes (EEG) sind hingewiesen und angemeldet, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung.
4.12 Allg. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Pflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vögelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c) Geländeerhöhungen und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwindende Arten zu überprüfen.
e) Rodungen von Höhlenräumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu beauftragen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 47 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Bei einer Bauleistungsmaßnahme in der Brut- und Setzzeit ist eine ökologische Bauleitung (ÖBB) inklusive einer vorherigen Begehung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange (z. B. im Hinblick auf Brutvögel, Amphibien, Kleinsäuger und Reptilien) zu gewährleisten. Das Ergebnis dieser ÖBB ist zeitlich der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form inklusive aussagefähiger Fotos zu übermitteln. Auch im Rahmen der zukünftigen, wasserwirtschaftlichen und abschließenden Bebauung ist darauf zu achten, dass die artenschutzrechtliche Bebauung beachtet werden. Siehe Aussagen Artenschutzrechtlicher Fachbezug ab Seite 44.
Für die CEF-Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche (TF 1.8.5) ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen.