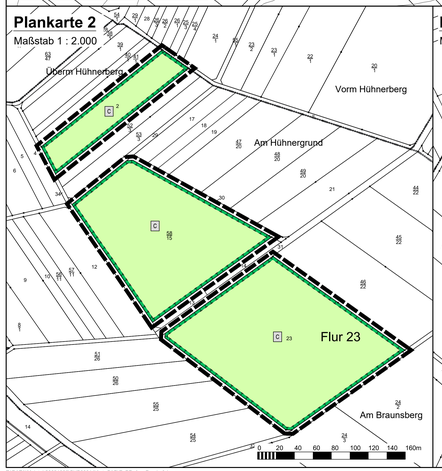
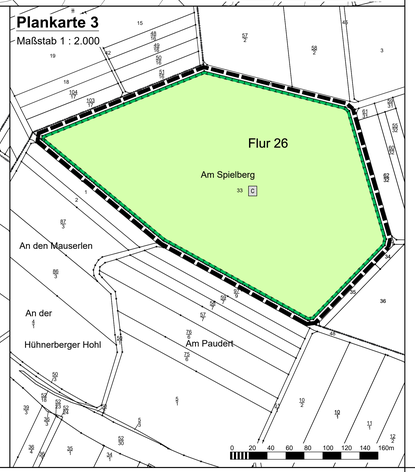
Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen

Bebauungsplan "Am Berghof"





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (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),

Planzeichenverordnung 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 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 22 — Flurnummer
- 38/2 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Gelände, hier:
- OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E, D, H — Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- LW — Landwirtschaftlicher Weg
- AS — Anliegerstraße
- Q — Quartiersplatz
- FW — Feuerwehreinfahrt
- M — Mobilitätsstation

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A — Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzungen
- B — Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzungen
- C — Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzungen
- 2 — Anpflanzung: Bäume mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- GGa — Gemeinschaftsgarage
- TGa — Tiefgaragen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LS1 — Hier: siehe textliche Festsetzungen
- LS2 — Hier: siehe textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- 200 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Gehwege (Planung, unverbindlich)
- Böschung (Planung, unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahmen

- M — Mischwasserkanal (nicht eingemessen)
- R — Regenwasserkanal (nicht eingemessen)
- RWHQ — Regenwasserkanal (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	Bauweise	$OK_{Geb.}$	Hausformen	WE
1	WA	0,4	II	o	11,0 m	D	2
2	WA	0,4	II	o	11,0 m	ED	2
3	WA	0,4	II	o	11,0 m	EDH	-
4	WA	0,4	III	o	12,5 m	EDH	8
5	WA	0,5	II	o	11,0 m	DH	1
6	WA	0,4	II/III*	o	11,0 m	ED	8
7	WA	0,4	II	o	11,0 m	ED	8

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
* für Garagengeschosse gem. TF 1.8.1

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB /BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet mit den Nummern 1 bis 7 gilt: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) unzulässig.

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

1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

1.2.3 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen auf den Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten und mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

1.2.4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

1.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nummern 4 ist eine weitere Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ III) von 0,8 zulässig.

1.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nummer 6 ist eine weitere Überschreitung durch Quartiersgaragen / Quartiersparkhäuser mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ III) von 0,8 zulässig.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 14 und §23 BauNVO)

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im Gebiet mit der lfd. Nr. 4 nur innerhalb von Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig.

1.4.2 In den Gebieten mit der lfd. Nr. 5 und 6 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (mit Ausnahme im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsgaragen) unzulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.5.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die zulässigen Hausformen werden in der Nutzungsmatrix räumlich differenziert festgesetzt.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Die Flächen sind landwirtschaftlich zu nutzen.

1.7 Öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" sind die dementsprechenden Nutzungen und Anlagen (Wege, Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte, Bänke, etc.) zulässig. Wege dürfen eine Breite von maximal 2,50 m aufweisen.

1.8 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) i.V.m. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.8.1 Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen dient der Unterbringung von Garagengebäuden mit bis zu drei Garagengeschossen und einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.200 qm (Quartiersgarage / Quartiersparkhaus). Sie dient der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für die Grundstücke in den Gebieten mit der lfd. Nr. 5 und 6. In diesem Bereich sind darüber hinaus auch Fahrradabstellanlagen und sonstige zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie untergeordnet auch Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, zulässig.

1.9 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.9.1 Die Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" dienen der Unterbringung von Kinderbetreuungseinrichtungen inkl. aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen.

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

1.10.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sich der festgesetzte Wert auf eine Haushälfte bzw. je Einzelgebäude einer Hausgruppe.

1.11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz / Mobilitätsstation" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.11.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz und Mobilitätsstation" sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt. In diesen Bereichen sind neben der Funktion als Quartiersplatz auch Fahrradabstellanlagen, Bushaltestellen und sonstige zweckgebundene Nutzungen sowie bauliche Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge, zulässig.

1.12 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Für die Fläche mit dem Buchstaben A gilt: Innerhalb der Fläche ist ein begrünter Lärmschutzwall (LS 1) mit einer Kronenhöhe von 3,0 m, gemessen von der bestehenden und in der Plankarte eingetragenen Geländehöhe zu errichten.

1.12.2 Für die Fläche mit dem Buchstaben A gilt: An der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet ist eine mindestens zweireihige, dichte Hecke aus mindestens 75% Weißdorn (*Crataegus laevigata, C. monogyna*) zu pflanzen. Darüber hinaus sind Hartriegel, Liguster sowie Hainbuche und Mehlbeere zu pflanzen. Dabei gilt eine Pflanzdichte von mind. 1 Strauch je 2 m². Die Bepflanzung ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz umzusetzen. Die Eingrünung ist durch eine dauerhafte Einzäunung mit einer Gesamthöhe von 180 cm einzufrieden. Der Zaunkopf ist mit einem L-förmigen Abschlussblech von 20 cm Höhe und 30 cm nach unten geneigten Überhang zu versehen und so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden können.

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

1.13.1 Für die Flächen mit dem Buchstaben B gilt: Auf der Fläche ist eine mindestens zweireihige, dichte Hecke aus mindestens 75% Weißdorn (*Crataegus laevigata, C. monogyna*) zu pflanzen. Darüber hinaus sind Hartriegel, Liguster sowie Hainbuche und Mehlbeere zu pflanzen. Dabei gilt eine Pflanzdichte von mind. 1 Strauch je 2 m². Die Bepflanzung ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Bluthänfling, Girlitz, Grünfink und Stieglitz umzusetzen. Die Eingrünung ist durch eine dauerhafte Einzäunung mit einer Gesamthöhe von 180 cm einzufrieden. Der Zaunkopf ist mit einem L-förmigen Abschlussblech von 20 cm Höhe und 30 cm nach unten geneigtem Überhang zu versehen und so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden können.

1.13.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehreinfahrt" ist im Übergang zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg mit einer „katzensicheren" Toranlage zu versehen (Funktion entsprechend vorstehender Festsetzung).

1.13.3 Für die Flächen mit dem Buchstaben C gilt: Die Flächen sind in flächiger Gestaltung zu 50% als Wintergetreide- und Luzernestreifen und zu 50% als mehrjährige Blühstreifen herzustellen (CEF-Maßnahme). Die Mindestbreite der Wintergetreide- und Luzernestreifen beträgt jeweils 20 m. Die Lage der Wintergetreide- und Luzernestreifen ist alle 2 Jahre zu tauschen. Die Mindestbreite der mehrjährigen Blühstreifen beträgt ebenfalls 20 m. Zur Einsaat ist die „Wildarten-Mischung Rebhuhn" (Internreg North-Sea-Region-Projekt PARTRIDGE; Aussaat nach Herstellerangaben) zu verwenden. Im ersten Jahr darf keine Bearbeitung erfolgen. Im zweiten bis vierten Jahr werden 50% der mehrjährigen Blühstreifen neu bestellt, die anderen 50% verbleiben für ein weiteres Jahr unbearbeitet. Die Bearbeitung mit Egge/Grubber im Herbst zur Einarbeitung des Pflanzenmaterials hat behutsam zu erfolgen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden, Rodentiziden und Fungiziden ist unzulässig.

1.13.4 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnliche) in oder an den Fassaden des Anwesens Am Berghof 5 auszugleichen und regelmäßig zu pflegen (CEF-Maßnahme).

1.13.5 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,6 (z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster) zu befestigen.

1.13.6 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon unberührt.

1.13.7 Stein-, Kies- oder Schottergärten zur Gartengestaltung sowie das flächendeckende Aufschütten von kleinteiligen Naturmaterialien (Rindenmulch, Hackschnitzel) und Einbringen von Folienabdeckungen sind unzulässig.

1.14 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.14.1 Die mit den Buchstaben A, B und C gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12.1, 1.13.1 und 1.13.3 werden wie folgt zugeordnet: Den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zu 66%, dem Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte" zu 5% und den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 29 %.

1.15 Maßnahmen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.15.1 Für die Flächen mit dem Bezeichnung LS 2 gilt: Zum Schutz vor (landwirtschaftlichem) Lärm sind zum landwirtschaftlichen Betrieb hin ausgerichtete Räume mit öffenbaren Fenstern, die dem Nachtschlaf (Schlafräume) dienen, ab dem 1. Obergeschoß nur dann zulässig, wenn diese mit Doppelfassaden, feststehenden Prallscheiben, Vorhangfassaden, festverglasten Laubengängen, Wintergärten oder Maßnahmen gleicher Wirkung, etc. kombiniert werden.

1.15.2 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

1.16 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.16.1 Je Symbol in der Plankarte ist mind. ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum (gem. Artenliste unter Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Standorte der Bäume dürfen im Straßenraum in möglichst gleichen Abständen festgelegt werden. Natürliche Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.16.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung sind - mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen und Carports - extensiv zu begrünen. Die Vegetationsstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

1.16.3 Nicht überbaute oder durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO genutzte Bereiche von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationsubstratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

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

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung. Dachneigungen bestehender Gebäude genießen Bestandsschutz und können auch bei (energetischen) Sanierungen, Anbauten und baulichen Anpassungen im Bestand beibehalten werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der vorstehenden Festsetzung unberührt.

2.1.2 Technische Aufbauten und Anlagen auf den Dachflächen sind (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 1,5 m zurück zu setzen.

2.1.3 Staffelgeschosse sind in dem Gebiet mit der lfd. Nr. 1 entlang der nordsüdlichen zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage hin ausgerichteten Baugrenze um 1,5 m zurückzusetzen.

2.1.4 Staffelgeschosse sind in dem Gebiet mit den lfd. Nr. 2 in Richtung der jeweils nordwestlich bzw. südwestlich angrenzenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Buchstaben „A" bzw. „B" um 1,5 m zurückzusetzen.

2.1.5 Staffelgeschosse sind in dem Gebiet mit der lfd. Nr. 4 entlang aller vorgelagerten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (nicht aber gegenüber der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich") um 1,5 m zurückzusetzen.

2.1.6 Staffelgeschosse sind in den Gebieten mit den lfd. Nr. 3, 5, 6 und 7 entlang der längsten Baugrenzenabschnitte zu den jeweils vorgelagerten Verkehrsflächen um 1,5 m zurückzusetzen. Im Bereich des Gebietes mit der lfd. Nr. 3 und 5 sind dabei auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) zu berücksichtigen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) im Gebiet mit der lfd. Nr. 5 bleibt jedoch unberücksichtigt.

2.1.7 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und zu begrünen (Einfassung mit Hecken oder Begrünung durch Rankbepflanzung). Die zulässige Gesamthöhe der Abschirmung beträgt 1,5 m.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Hinweis: Festsetzungen zu Einfriedungen werden vorliegend nicht getroffen. Es wird auf die Bausatzung der Stadt Maintal in der zum Zeitpunkt (Bauanzeige, Baugenehmigung) der jeweiligen Baumaßnahme geltenden Fassung verwiesen.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) sind als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm ist ein Baum 1. Ordnung; je angefangene 50 qm ein Baum 2. Ordnung; je angefangene 10 qm ein Baum 3. Ordnung und je angefangene 5 qm ein Strauch zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4 Stellplätze (§ 91 Abs. Nr. 4 HBO)

2.4.1 Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung festgesetzt. Darüber hinaus gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Maintal in der zum Zeitpunkt (Bauanzeige, Baugenehmigung) der jeweiligen Baumaßnahme geltenden Fassung.

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

3.1.1 Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet temporär eine Wasserbeeinflussung (durch Grund-, Sicker- oder Stauwasser) in Tiefen ab rund 0,50 m unter derzeitiger GOK gegeben sein kann. Der schwach bis sehr schwach durchlässige Baugrund kann darüber hinaus auch das Aufstauen von Niederschlagswasser auf der GOK bedingen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

4.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.2 Bodenschutz

4.2.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen". Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.3 Denkmalschutz

4.3.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

4.4.1 Bluthänfling, Girlitz, Grünfink, Stieglitz: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.2 Rebhuhn: In Grünlandbeständen sowie im Bereich der Feldraine ist die Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Hierzu sind Pfosten im 10 m-Raster einzuschlagen (Endhöhe 1,5 m) und oben mit Flatterband zu versehen. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubereich nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln. Das Baufeld ist zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.3 Zwergfledermaus (1): Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.4.4 Zwergfledermaus (2): Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.4.5 Zwergfledermaus (3): Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.

4.4.6 Zwergfledermaus (4): Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").

4.4.7 Zwergfledermaus (5): Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden (Schroer et al. 2019, Jin et al. 2015).

4.5 Allgemeine artenschutzrechtliche Hinweise

4.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.5.2 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4.5.3 Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

4.5.4 Verbindlich zu beachtende Hinweise zum allgemeinen Artenschutz: Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.

4.6 Spezielle artenschutzrechtliche Hinweise

4.6.1 Zwergfledermaus: Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum stetig zurückgeht, wird das Anbringen von mindestens 3 geeigneten Fledermauskästen (z.B. 2 x Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 2FR, 1 x Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH plus Schwegler Grundstein zum versenkten Einbau von 1FTH(2FTH oder ähnliche) empfohlen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

4.7 DIN-Normen und Regelwerke

4.7.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Maintal, Magistrat der Stadt Maintal, Klosterhofstraße 4 - 6, 63477 Maintal eingesehen werden.

4.8 Artenauswahl

4.8.1 Laubbäume (Mindest-Qualität: H., 3 x v., 16-18)

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Felsenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus bet