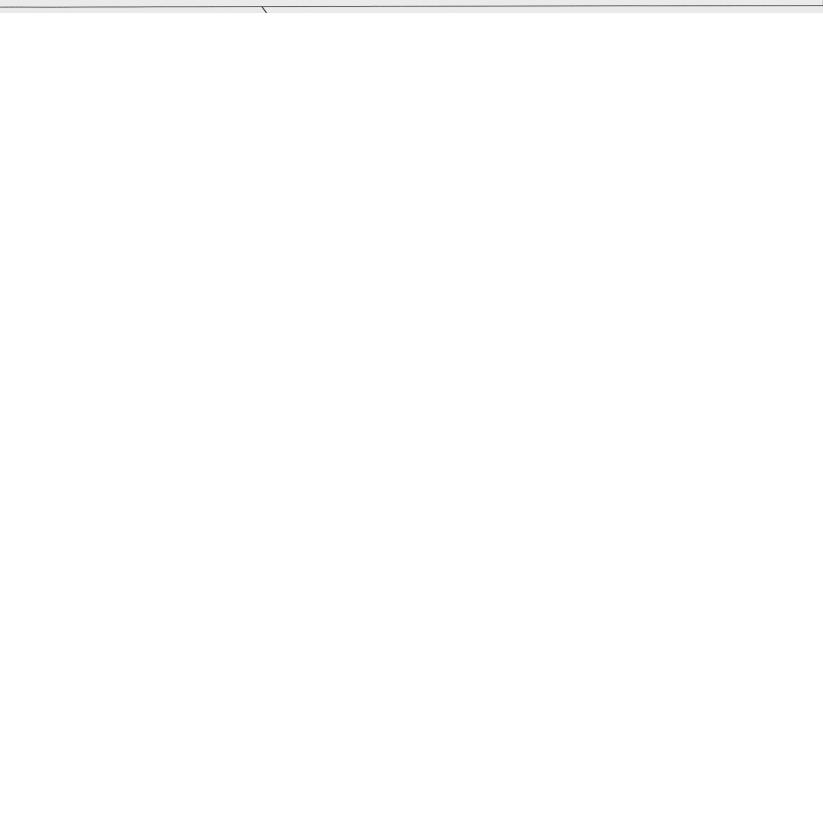


# 1. Änderung Bebauungsplan "Am Steimel"

Gemarkung Brandau, Flur 5, Nr. 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189 (ehemals 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 163/5, 163/6)

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TWH Traufwandhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Erschließungsweg zur Anbindung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier: Trinkwasserleitung

Hauptwassererleitung oberirdisch, hier: Mischwasserkanal

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgränzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	7,00	10,50	

## RECHTAVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzonenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

## Fortsetzung Planzeichenerklärung

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

## II. Hinweise

1. Hinweise der Kartengrundlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung

Bestandshöhen (Angaben in Meter über Normalnull), ermittelt durch örtliches Aufmaß

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzonen festgesetzten Geltungsbereich zur 1. Änderung Bebauungsplan „Am Steimel“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (BauNutzungsverordnung) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenüberfläche.
- Betriebe des Beraterberufsgewerbes.
- Tankstellen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die GRZ darf durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3 Die TWH (Traufwandhöhe) wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Wird als Dachform Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe (TWH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüber hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

Abbildung 1:

Definition der TWH Flachdach

Zulässige Höhe der Attika max. 30 cm (bei Flachdach)

2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbauflächen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenverkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte festgelegt. Die Ermittlung der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen (TWH und FH) hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.5 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise (ED) die Länge der zulässigen Hausformen 20 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist die ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront (längs (parallel) der) die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.

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

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zu öffentlichen oder der im Planteil festgesetzten privaten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kiptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen oder privaten Straßenraums hineinragt. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kiptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Maß einer halben Trottoirbreite einzuhalten.

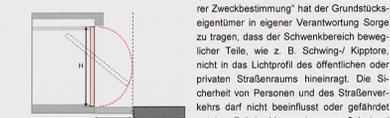


Abbildung 2: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

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

7.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung (Kaltlichtquellen) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lichteffekte zu vermeiden.

7.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

7.3 CEF-Maßnahmen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens sechs Gartenrot-schwanz-Nistkästen (z.B. Schwäger Halbhöhe Typ ZHW) sowie vier Starenhöhlen (z.B. Starenhöhle 3SV) anzubringen. Die Maßnahme ist als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme vor der Umsetzung von Gehstrecken durchzuführen, um die ökologische Funktion von Reproduktions- und Ruhestätten ohne zeitliche Lücke sicherzustellen.

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

8.1 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und in die privaten Grünflächen zu integrieren. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

8.2 Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzenqualität: StU mind. 16/18, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt C) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Der Erhalt von Bestandsblumen- und -sträuchern kann darauf angerechnet werden.

### B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün-/ Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

1.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Dazu ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und kann vorrangig z. B. als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Für dieses Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal) ist nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf eine maximale Abgabe von 1 l/s an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden können.

1.3 Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auf-treibersicher herzustellen.

1.4 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dachendeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdach zulässig.
- Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 0°-41° festgesetzt.
- Dachaufbauten sind ausschließlich als Schräppgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 3 zulässig. Je zu-lässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dach-einschnitte sind ebenfalls zulässig.

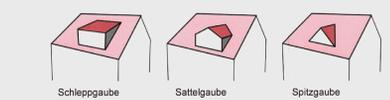


Abbildung 3: Zulässige Gaubenformen

4. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dach-einschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 4 höchstens 2/3 der Trauf-länge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Trauf-ebene des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

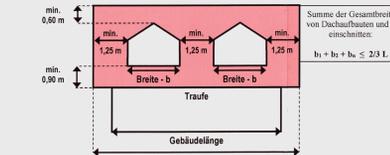


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Dachaufbauten (hier Beispiel: Sattellaube)

a) Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 5 die Hälfte der Trauf-länge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortsgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

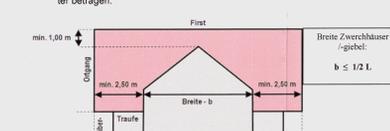


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

f) Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dachendeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Grundstücks-einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Anlehnung an Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m ohne Beschränkung der Ausführungsart und der Materialwahl zulässig. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

3.2 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengrill, Breittengpfaster oder andere versickerungssensitive Materialien) herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.

4.2 Ausnahme-weise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

5. Örtliche Bauvorschriften über die Begründung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z.B. Breittengpfaster, Rasengittersteine etc.).
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

### C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauher oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen an Kabel- und Leitungsbeständen zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dierburg abstimmen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu belasten und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14098 „Fichden für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollen.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasser-versorgung von 96 m<sup>3</sup> mit mindestens 2 Bar Fülldruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasser-vo-rsichtungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Darmstadt Dierburg abstimmen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu belasten und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14098 „Fichden für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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 Fachgutachten in Altlastenfällen 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. Sofern Geländeauffüllungen vorgenommen werden, muss das zur Auffüllung vorgesehene Material, den Anforderungen der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnung entsprechen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden, ist dies der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5. Pflanzenlisten

5.1 Pflanzenliste I Baum- und Strauchgehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe (l))
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amygdalus ovalis	Eiseln-Birne	N S
Betula pendula	Hänge-Birke	B 2
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cornus mas	Kornelkirsche	G S
Cornus sanguinea	Roter Hainthorn	G S

### Fortsetzung Pflanzenliste I:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe (l))
Corylus avellana	Hasel	G S
Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
Eucryphia europaea	Plattfarnhüchen	G S
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuß	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G S
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
Malus domestica	Haus-Äpfel	B 3
Malus sibirica	Holz-Äpfel	B 3
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
Prunus cerasus	Trauben-Kirsche	G S
Prunus spinosa	Schlehe	N S
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
Ribes vicia-crispa	Stachelbeere	K S
Rubus caesius	Kratzbeere	K S
Rubus fruticosus	Brombeere	N S
Rubus idaeus	Himbeere	H S
Salix caprea	Sal-Weide	G S
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
Sorbus aria	Meibäume	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Sylvestera	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprifolius	Feld-Ulme	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

5.2 Pflanzenliste II Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs (Größe (l))
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Gelblblatt	2-4 m
Lonicera periclymenum	Wald-Gelblblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >: B1 = Baum 1. Ordnung, B2 = Baum 2. Ordnung, B3 = Baum 3. Ordnung, N = Normalstrauch, S = Kleinstrauch

5.3 Pflanzenqualität: Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250, Sträucher: mind. 2-3xv >60/100

5.4 Pflanzabstände: Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt, da seitens der Planer keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente geäußert wurden. Demnach wurde im Zuge des Bauleit-plannerfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenabgängen hätte liefern können, durchgeführt. Der Gemeinde Modautal liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherren jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munition-belastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabstimmung zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Artenschutz

7.1 Freiflächengestaltung (Gestaltung Hausgärten): Bei der Freiflächengestaltung der Hausgärten wird eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten sowie eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und -pflege empfohlen, um die Lebensraumergänzung der Fläche für die heimische Fauna zu fördern.

7.2 Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren: Es wird empfohlen, an den Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüder (z. B. Mehl- und Rauchschnäbel, Mauersegler oder Haussperling) sowie künstliche Nisthilfen für Mauersegler zu installieren. Darüber hinaus wird der Einbau von Quartieren für Fledermäuse in den neuen Gebäudefassaden (z. B. Fledermaus-Fassadenreihe 2FR" von Schwelger) unmittelbar unterhalb des Daches empfohlen.

7.3 Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstößt werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu