

Bebauungsplan "Kleingartenanlage", 2. Änderung

Gemarkung Ernsthofen, Flur 4, Nr. 117 teilweise, 118, 119, 120 und 41 / 1 teilweise

PLANZEICHNUNG

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungs-bereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage“, 2. Änderung. 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 Abs. 1 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 i. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Vervaktungen,
 - Gartenstraßenbetriebe,
 - 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 durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH) bestimmt. 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 = 0,5 überschritten werden.
- 2.3 Die Traufwandhöhe TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäußaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.
- Wird als Dachform Putzdach gewählt, gilt nur die maximale Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe.

- 2.4 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen: Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbauartigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Abweichend von der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 15 m zulässig, mit der Bezeichnung „lang“ ist ausschließlich die Fassadenlänge (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstücks maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten.

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

- 4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

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 i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt auch für nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

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

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

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

- 7.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte nicht überbaubare Fläche, hier: Gewässerrandstreifen nach § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist von baulichen Anlagen, auch von mobilen Stegen und Kompostlagern freizuhalten. Die Fläche ist einmal jährlich im Spätsommer / Herbst zu mähen und ist ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen. Das Mähen ist abzuräumen und fachgerecht zu entsorgen.
- 7.2 Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70 % aus heimischen Baum- und Straucharten, z. B. gemäß Artenliste unter im Abschnitt C, Ziffer 7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene heimische Gehölze sind, soweit unter baulichen Aspekten möglich, zu erhalten und können darauf angerechnet werden.
- 7.3 Für die Beleuchtung der Grundstücksfläche sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lichteffekte zu vermeiden.
- 7.4 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.

III. Nachrichtliche Übernahme

Linie des Mittelwasserstandes gemäß Vermessung

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung heimischer Baumarten, z. B. gemäß Pflanzenliste im Abschnitt C, Ziffer 8 zu ersetzen.
- 8.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und gem. Ziffer A.7.1 zu pflegen.

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

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

- 1.1 Dachgestaltung: Die Dachneigung zulässig ist ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder grauen Farbtönen sowie als Aluminiumdeckung zulässig.
- 1.2 Dachform: Als Dachform sind ausschließlich Sattel- sowie Putzdächer und versetzte Putzdächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung über die baulich miteinander verbundene Gebäudeform zulässig.
- 1.3 Dachneigung: Die Dachneigung wird mit 26° - 41° festgesetzt.
- 1.4 Dachaufbauten und Dachneigungen: Dachaufbauten sind ausschließlich als Schiepgauben oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Giebelform zulässig. Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.

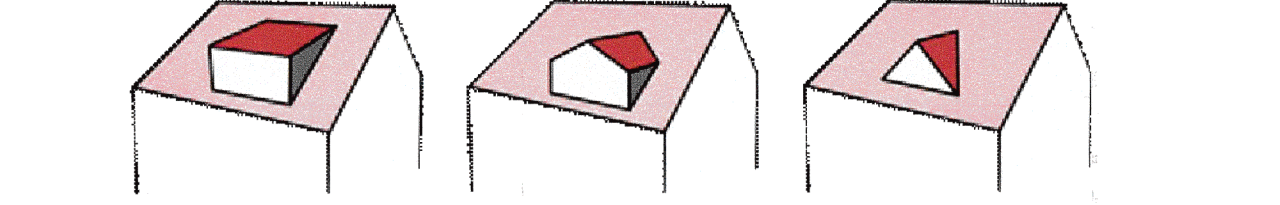


Abbildung 2: Beispiele zulässiger Dachgauben

- 1.4.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dachneigungen auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Traufbreite (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe 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.

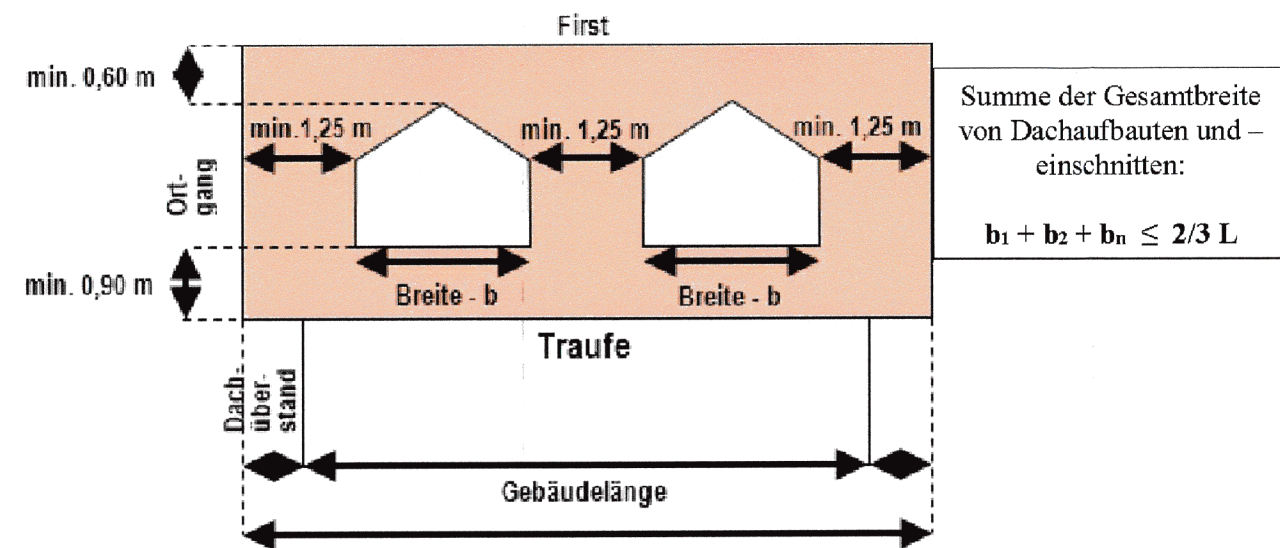


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Satteldach)

- 1.4.3 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchhausdach zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf höchstens nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Traufbreite (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.

5. Brand- und Katastrophenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Fläche von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befähigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- 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.

6. Grundwasser

- Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vermässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der Ausführungplanung sollte ein hydrologisches Bodengutachten, welches die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände), erstellt werden.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerwasser sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.

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

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Pflanzungen

- 8.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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

- 2.1 Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländeoberfläche des Baugrundstücks zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abgrenzung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.
- 2.2 Einfriedungen als Zaune aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen entlang der nicht überbaubaren Fläche, hier: Gewässerrandstreifen sind nur an deren nördlicher Grenze zulässig. Somit ist der Gewässerrandstreifen von Einfriedungen freizuhalten.

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

- 3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilgründer Oberfläche (Rasengitter, Breitreifengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzenden Garten- oder Versickerungsanlagen ein- und wässert werden.

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

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen 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 Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Innerhalb der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.

3. Brand- und Katastrophenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Fläche von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befähigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- 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. Grundwasser

- Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vermässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der Ausführungplanung sollte ein hydrologisches Bodengutachten, welches die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände), erstellt werden.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerwasser sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.

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

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Pflanzungen

- 8.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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

- 2.1 Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländeoberfläche des Baugrundstücks zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abgrenzung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.
- 2.2 Einfriedungen als Zaune aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen entlang der nicht überbaubaren Fläche, hier: Gewässerrandstreifen sind nur an deren nördlicher Grenze zulässig. Somit ist der Gewässerrandstreifen von Einfriedungen freizuhalten.

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

- 3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilgründer Oberfläche (Rasengitter, Breitreifengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzenden Garten- oder Versickerungsanlagen ein- und wässert werden.

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

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen 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 Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Innerhalb der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.

3. Brand- und Katastrophenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Fläche von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befähigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- 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. Grundwasser

- Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vermässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der Ausführungplanung sollte ein hydrologisches Bodengutachten, welches die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände), erstellt werden.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerwasser sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.

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

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Pflanzungen

- 8.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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

- 2.1 Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländeoberfläche des Baugrundstücks zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abgrenzung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.
- 2.2 Einfriedungen als Zaune aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen entlang der nicht überbaubaren Fläche, hier: Gewässerrandstreifen sind nur an deren nördlicher Grenze zulässig. Somit ist der Gewässerrandstreifen von Einfriedungen freizuhalten.

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

- 3.1 Sofern eine Grundwassergefährdung durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilgründer Oberfläche (Rasengitter, Breitreifengitter oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ können vollversiegelte Oberflächenbeläge auch in angrenzenden Garten- oder Versickerungsanlagen ein- und wässert werden.

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

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen 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 Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Innerhalb der HSE AG. Bei einer Einwirkung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundstück dinglich zu sichern. Notwendige Lösungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers und werden nach geltenden Verträgen geregelt. Somit sind diese rechtzeitig mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG zu kommunizieren.

3. Brand- und Katastrophenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³ pro Stunde bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Fläche von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befähigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- 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. Grundwasser

- Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vermässungsschäden sollten die Grundwasserflurabstände ermittelt werden. Zur Berücksichtigung bei der Ausführungplanung sollte ein hydrologisches Bodengutachten, welches die Grundwasserverhältnisse berücksichtigt (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände), erstellt werden.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser sollte ausgeschlossen werden. Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerwasser sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen.

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

- Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

8. Pflanzungen

- 8.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwenden oder zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor Einleitung des Oberflächenwassers in den Zufluss zur Modau ist ein entsprechender Antrag auf Einleiteneubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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

- 2.1 Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur bis zu einer Bauhöhe von max. 0,3 m über der geplanten Geländeoberfläche des Baugrundstücks zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abgrenzung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (z. B. Anlage 2, Ziffer 7) und der ggf. erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen zulässig.
- 2.2 Einfriedungen als Zaune aus Metall (z. B. Stabgitter-, Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind zulässig; diese dürfen eine Bauhöhe von 1,30 m über Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, z. B. aus nachstehender Artenliste im Abschnitt C, Ziffer 7, in einer Mindestbreite von 1,0 Meter zulässig; der Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen darf 0,75 m nicht überschreiten. Die Abstände zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen entlang der nicht überbaubaren Fläche, hier: Gewässerrandstreifen sind nur an deren nördlicher Grenze zulässig. Somit ist der Gewässerrandstreifen von Einfriedungen freizuhalten.

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

- 3