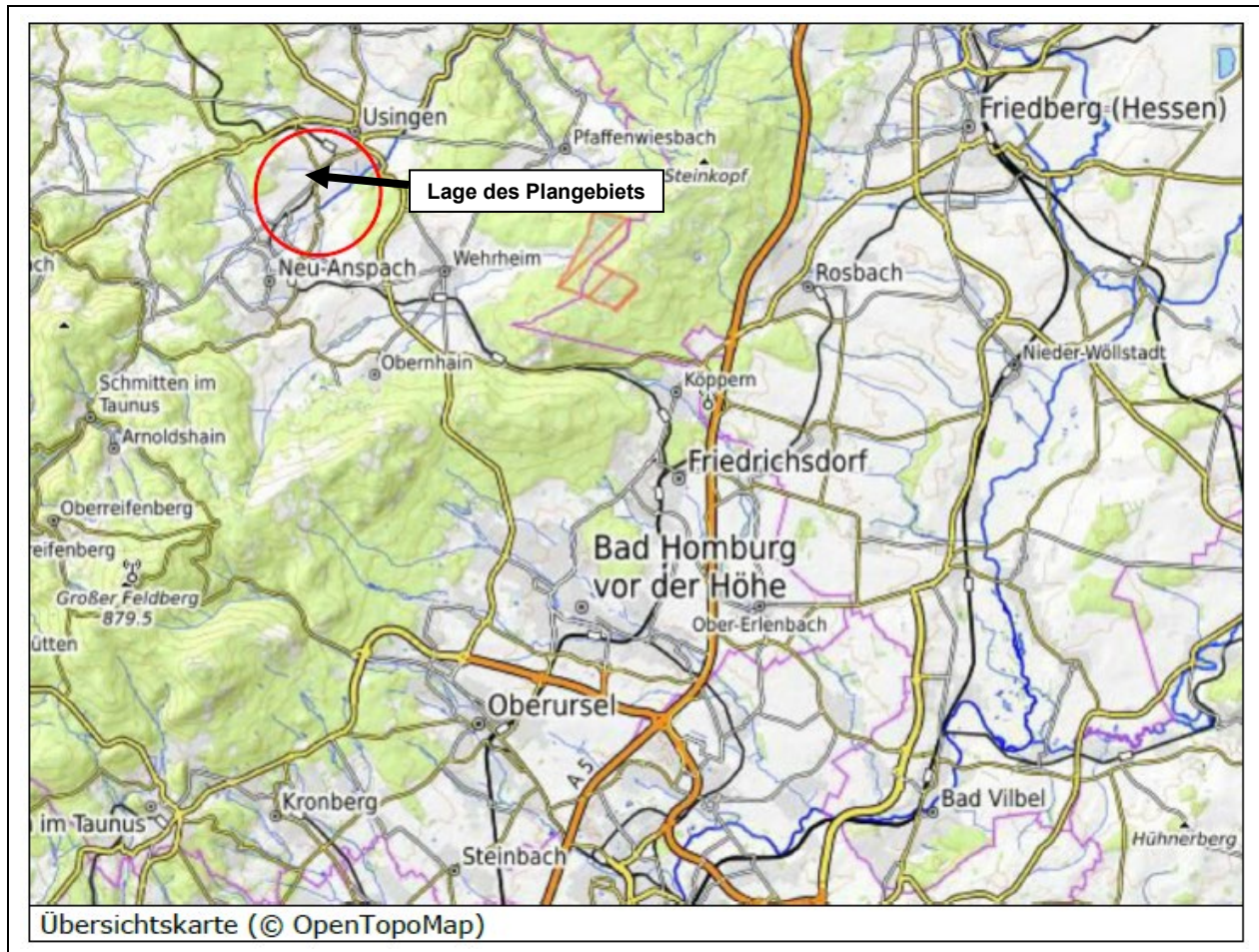


## Textliche Festsetzungen

Planstand: September 2024 mit Änderungen vom 30.10.2024- Vorentwurf



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH max./ OK Attika max.	FH max./ OKGeb. max.
1	WA	0,4	0,8	II	E	a	7,00 m	10,00 m
2	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,00 m	11,00 m
3	WA	0,4	0,8	II	ED	a	7,00 m	11,00 m
4	WA	0,5	1,0	II	E	a	7,00 m	10,00 m
5	WA	0,5	1,0	III	E	a	10,00 m	12,00 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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) in der Fassung 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

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

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.2 Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

2.1.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 und 5) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Tiefgaragen sind mit Ausnahme deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximale Grundflächenzahl für (Reihen-)mittelhäuser bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.

## **2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximale Geschossflächenzahl für (Reihen-)mittelhäuser bis zu einer GFZ = 1,0 überschritten werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 3, 4 und 5) ist die abweichende Bauweise zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

## **4 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

4.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 2), darf die Breite der Baugrundstücke 5,0 m nicht unterschreiten und 8,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Reihenendhäuser.

4.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 200 m<sup>2</sup>. Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 750 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 345 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.

4.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzel-/Doppelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

## **5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig, im WA 1, 2 und 3 sind Garagen auch in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Höchstens 50%, im WA 2 bis 5 höchstens 80% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden.

5.2 Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig (Ermittlungsgrundlage ist die DIN 277; Bruttorauminhalt).

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

Je Einzelhaus (WA 1 und 3) sind höchstens 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen (WA 2 und 3) höchstens 1 Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Einheit als Wohngebäude. Für den Geschosswohnungsbau (WA 4 und 5) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht bestimmt.

## 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 7.1 Öffentliche Grünflächen

- 7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Blumenwiese mit Gehölzgruppen“ (B): Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Verwendung von Bäumen der Artenliste 1 (Ziff. 4) gemäß Planzeichnung eine Baumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen traditioneller Sorten zu pflanzen. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind unter Verzicht auf konkurrenzstarke Obergräser mit einer artenreichen Mischung von Gräsern und Kräutern aus regionaler Herkunft einzusäen und zu pflegen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

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

- 8.1 Oberflächenbefestigung: Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fußpfaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- 8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 8.3 Dachbegrünung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer (bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Aussaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 15 cm betragen.
- 8.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 8.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (Warmweiß) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 8.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 8.7 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schütungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

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

### 9.1 Entwicklungsziel: Extensive Blühfläche mit Ortsrandeingrünung (A)

Innerhalb der Fläche ist unter Verwendung von Bäumen der Artenliste 1 (Ziff. 4) gemäß Planzeichnung eine Baumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen traditioneller Sorten zu pflanzen. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind unter Verzicht auf konkurrenzstarke Obergräser mit einer artenreichen, Mischung von Gräsern und Kräutern aus regionaler Herkunft einzusäen und zu pflegen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

### 9.2 Entwicklungsziel: „Nahrungshabitat für Finkenvögel“ (Private Grünfläche)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine mehrjährige Blühfläche als Nahrungshabitat insbesondere für Finkenvögel zu entwickeln. Die Fläche ist alle vier Jahren hälftig umzubrechen und neu anzulegen. Nach fünf Jahren erfolgen Umbruch und Neuanlage der verbleibenden Fläche. Als Ansaatmischung ist eine geeignete mehrjährige, autochthone Wildblumenansaat mit den Leitarten *Helianthus annuus*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Cichorium intybus* zu verwenden (Aussaart im Frühjahr). Die Saatgutmischung darf keine invasiven Arten enthalten. Sonstige Pflegemaßnahmen entfallen. Zwischenzeitliches Mähen/Mulchen ist unzulässig.

## 10 Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westerfeld-West“ 3. bis 5. Bauabschnitt wird ein Anschluss an das Nahwärmenetz vorgeschrieben.

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

11.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 5-reihige Baum-Strauch-Pflanzung vorzunehmen. Die Pflanzabstände betragen 1 x 1 m. Abweichend hiervon werden in der mittleren Reihe Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Pflanzung in den äußeren vier Reihen besteht aus Heistern und Sträuchern und erfolgt im Verband. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach der Artenliste E 5. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.

11.2 Straßenbäume: Innerhalb der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen sind jeweils acht standortgerechte, stadtklimafeste Laubbäume gemäß Artenliste 6 anzupflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen müssen dauerhaft angelegt werden und in den ersten Jahren durch eine 10 cm dicke Mulchschicht und später durch blütenreiche Staudensäume vor schädlichen Einflüssen geschützt werden. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften****(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)****1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)****1.1 Dachform und Dachneigung**

- 1.1.1 Zulässig sind für die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 und 5) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°.  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 und 3) sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer, Zeltedächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45° zulässig.  
Abweichende Dachneigungen sind auch in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Nebengebäude sollen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen oder als Flachdach mit Dachbegrünung ausgebildet werden.

**1.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.  
Fachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. auch Ziffer A 8.3)  
Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.  
Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

**1.3 Dachaufbauten**

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.  
Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 0,90 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

**1.5 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind zulässig, müssen jedoch bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht bei Reihen- und Doppelhäusern die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden.

**1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in der äußeren Gestaltung (Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer in Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie, soweit es die Topografie des Geländes zulässt, einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

**2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. **1,20 m**, ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

### 4 **Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen.

### 5 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

## ~~C) **Wasserrechtliche Festsetzungen**~~ ~~(§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)~~

~~Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und / oder zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.~~

## **D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### 1 **Satzungen der Stadt Neu-Anspach**

Auf die Stellplatzsatzung **und die Zisternensatzung** der Stadt Neu-Anspach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### 2 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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).

### 3 **Anforderungen an den Bodenschutz**

#### 3.1 Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich.

### 3.2 Vermeidung von Stoffeinträgen

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Eingriffsbereich keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z.B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden und das Grundwasser gelangen können.

### 3.3 Bodenkundliche Baubegleitung

Um Konflikte bezüglich des Bodenschutzes rechtzeitig zu erkennen, ist bereits ab der Planungsphase eine Bodenkundliche Bau-begleitung einzusetzen. Diese muss die erforderliche Sachkunde aufweisen um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

## 4 Altlasten und Bodenveränderungen

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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## 5 Artenschutz

### 5.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:



## Maßnahmen zur Vermeidung

### V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

### V 02 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

## 5.2

### Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

#### C 01 Ersatzhabitat für Feldvögel

Anlage von Blühstreifen auf rd. 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich eines angrenzenden Schwarzbrachestreifens zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzone; insbesondere zur Förderung der Feldlerche und des Rebhuhns.

Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten und mit der zuständigen UNB abzustimmen.

## E)

### Artenauswahl

**Artenliste 1** (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	Feldahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn und Sorten
Alnus glutinosa	Schwarzerle und Sorten
Castanea sativa	Esskastanie und Sorten
Crateagus laevigata	Weißdorn und Sorten (mit ungefüllten Blüten)
Crateagus monogyna	Weißdorn und Sorten
Fagus sylvatica	Rotbuche und Sorten
Fraxinus excelsior	Esche und Sorten
Prunus padus	Traubenkirsche und Sorten
Quercus robur	Stieleiche und Sorten
Quercus petraea	Traubeneiche und Sorten
Salix alba	Silberweide und Sorten
Salix caprea	Salweide und Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche und Sorten
Tilia cordata	Winterlinde und Sorten

*Obstbäume (H., v., 8-10) regionale und seltene Sorten vorziehen:*

Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Kulturkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Pfirsich, Aprikose, Mandel, Pflaume, Zwetschge, Reneclaudie, Mirabelle, etc.
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

**Artenliste 2** (Gebietsheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellane</i>	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinose</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Ribes div. spec.</i>	Beerensträucher
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Artenliste 3** (Naturnahe Ziergehölze, Obsträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Amelanchier div. spec.</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Buddleja div. spec.</i>	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum und Sorten
<i>Chaenomeles div. spec.</i>	Zierquitten
<i>Cornus mas.</i>	Kornelkirsche
<i>Cytisus div. spec.</i>	Ginster
<i>Deutzia div. spec.</i>	Deutzie (ungefüllte Blüten)
<i>Genista div. spec.</i>	Ginster (ungefüllte Blüten)
<i>Hibiscus syriacus</i>	Eibisch und Sorten (ungefüllte Blüten)
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme (fruchtende Sorten)
<i>Ilex verticillata</i>	Gemeine Winterbeere
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Malus div. spec.</i>	Zierapfel
<i>Philadelphus div. spec.</i>	Falscher Jasmin (ungefüllte Blüten)
<i>Ribes div. spec.</i>	Johannisbeere (fruchtende Sorten)
<i>Rosa div. spec.</i>	Rosen (ungefüllte Blüten)
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere, Himbeere (fruchtende Sorten)
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Sorbus div. spec.</i>	Ebereschen, Mehlbeeren
<i>Spirea div. spec.</i>	Spiere
<i>Syringa div. spec.</i>	Flieder (ungefüllte Blüten)
<i>Vaccinium div. spec.</i>	Heidelbeere, Preiselbeere
<i>Weigela div. spec.</i>	Weigelia

**Artenliste 4:** Kletterpflanzen

<i>Actinidia chinensis</i>	Kiwi und Sorten
<i>Clematis div. spec.</i>	Clematis, Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu (fruchtende Sorten)
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein
<i>Wisteria div. spec.</i>	Blauregen, Glyzine

**Artenliste 5:** Heimische Hecke

Sträucher für die Mantelzonen der Hecke: (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150)

Berberis vulgaris	Berberitze
Frangula alnus	Faulbaum*
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, Rote*
Lonicera nigra	Heckenkirsche, Schwarze
Rosa canina	Hundsrose*
Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn*
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Prunus spinosa	Schlehe*
Viburnum opulus	Schneeball, Gemeiner
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
Rosa rubiginosa	Weinrose

Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:

(Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss*
Salix caprea	Salweide*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Prunus padus	Traubenkirsche, Gew.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Crataegus monogyna	Weißdorn, Eingrifflicher
Crataegus laevigata	Weißdorn, Zweigrifflicher

\*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

**Artenliste 6 Klimaresiliente Bäume<sup>1</sup>:**

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm

Feldahorn in Sorten	Acer campestre*
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum*
Spitzahorn	Acer platanoides*
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche in Sorten	Carpinus betulus*
Baumhasel	Corylus colurna
Blumen-Esche in Sorten	Fraxinus ornus
Hopfenbuche in Sorten	Ostrya carpinifolia
Zierkirsche	Prunus x schmittii

Zerr-Eiche in Sorten	Quercus cerris
Mehlbeere in Sorten	Sorbus aria*
Schwedische Mehlbeere in Sorten	Sorbus intermedia*
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Winterlinde in Sorten	Tilia cordata*
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Holländische Linde in Sorten	Tilia x europaea

<sup>1</sup> Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)

\*einheimische Arten

Bei der Anpflanzung sind die Vorschriften des „Hessisches Nachbarrechtsgesetz“ vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417) im elften Abschnitt „Grenzabstände für Pflanzen“ zu berücksichtigen.

## F) Empfehlungen

### 1 **Klimaschutz - Helle Fassaden- und Oberflächenfarben**

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

### 2 **Empfehlung Artenschutz und Wanderungsbewegungen**

~~Es wird empfohlen bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe auszubilden, um das bebaute Gebiet durchgängig für kleinere Tiere zu machen. Auf sogenannte Sockelmauern (unten Mauer, oben Zaun) sollten verzichtet werden.~~

### 2 **Immissionsschutz**

Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmemissionen durch Luftwärmepumpen wird empfohlen z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.