

# Stadt Idstein

## Bebauungsplan „Am Holdersberg“



## Textliche Festsetzungen

**Entwurf, 28.02.2023**  
redaktionell ergänzt 08.05.2023

# Stadt Idstein

## Bebauungsplan „Am Holdersberg“

### Entwurf

### Textliche Festsetzungen

Aufgestellt im Auftrag

der Stadt Idstein

Stand: 28.02.2023,  
redaktionell ergänzt 08.05.2023

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach

**Natur  
Profil**

Planung und Beratung

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Bauweise .....	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	7
5.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
<b>6</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Öffentliche Grünflächen .....	8
6.2	Private Grünflächen .....	8
<b>7</b>	<b>Wasserflächen</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
8.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	9
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	10
8.5	Begrünte Dachflächen .....	10
<b>9</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</b> .....	<b>11</b>
9.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	11
<b>10</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
10.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Dachausbildung</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>12</b>
<b>E</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>14</b>

<b>1</b>	<b>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet</b> .....	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>15</b>
1.1	Laubbäume.....	15
1.2	Ufergehölze .....	15
1.3	Obstbäume .....	15
1.4	Sträucher (Höhe mind. 60 cm).....	16
1.5	Kletterpflanzen.....	16
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Nachsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Gewässerrandstreifen</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Straßenverkehr</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Löschwasserversorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Luftwärmepumpen</b> .....	<b>19</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602);

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021;

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenoberkante beträgt 0,30 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

Die Gebäudehöhen und die Höhen der Erdgeschossfußbodenoberkante werden in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Fassade gemessen. Der untere Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Achse der Fassade. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

#### **3.1 Bauweise**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 15,0 m zulässig sind.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)*

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind Nebenanlagen nur als ebenerdige, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig, wenn diese dauerhaft wasserdurchlässig befestigt sind. Ebenerdige Anlagen dürfen nicht über natürliche Geländeoberfläche herausragen.

### **5 Verkehrsflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

#### **5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Straßenverkehrsfläche Am Holdersberg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

##### **5.2.1 Öffentliche Parkfläche**

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

## 6 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 WHG einzuhalten (siehe Kapitel C8.3.1). Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten (siehe Kapitel F1).

### 6.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 WHG einzuhalten (siehe Kapitel C8.3.1). Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten (siehe Kapitel F1).

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ entlang des Auroffer Bachs sind der Wiesenbewuchs und ggf. vorkommende Ufergehölze zu erhalten. Die Herstellung einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Auroffer Bach ist zulässig. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 01. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sowie die Errichtung von baulichen Anlagen sind unzulässig. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Artenliste G1.2 Ufergehölze zu verwenden.

## 7 Wasserflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Der im Plangebiet vorhandene Bachlauf des Auroffer Bachs wird als oberirdische und – im Bereich der Straßenverkehrsfläche – als unterirdische Wasserfläche festgesetzt.

## **8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### **8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

#### **8.1.1 Bodenschutz**

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

#### **8.1.2 Artenschutz**

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich sind zur Vergrämung des Wiesenknopf-Ameisenbläulings derart zu pflegen bzw. zu bewirtschaften, dass die Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) bis zum Beginn von Erdarbeiten nicht zur Blüte kommt. Hierzu sind die Flächen mindestens dreimal jährlich (Ende Mai, Mitte Juni und Ende Juli) zu mähen oder mindestens ab Anfang Juni bis Mitte August zu beweiden.

#### **8.1.3 Beseitigung von Wanderungshindernissen und Renaturierung am Auroffer Bach**

Am Auroffer Bach ist das Wanderungshindernis oberhalb der Auroffer Mühle (25784.1) gemäß der im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) seitens der Stadt Idstein gemeldeten Maßnahme Nr. 155858 zurückzubauen. Oberhalb werden innerhalb der Gewässerparzelle Rückbau von Uferbefestigungen, Pflanzungen von Ufergehölzen sowie eine Aufweitung des Gewässerprofils bzw. Böschungsabflachung zur Verbesserungen der Gewässerstruktur durchgeführt. Die Maßnahme wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan „Am Holdersberg“ zugeordnet.

### **8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind in dem zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich vorzugsweise Arten der Artenlisten zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum (Hochstamm, STU mindestens 2 xv, 12-14 cm) und je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch (mindestens 1xv, 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### **8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

#### **8.3.1 Gewässerrandstreifen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Entlang des Bachlaufs wird gemäß § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Verbotstatbestände des § 23 Abs. 2 HWG und des § 38 Abs. 4 WHG sind

einzuhalten. Hier sind keine neuen baulichen Anlagen (z.B. Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) zulässig.

Im festgesetzten Gewässerrandstreifen ist Folgendes verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z.B. Grünschnittablagerungen),
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune, Komposthaufen).

## **8.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

### **8.4.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA**

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 45 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Gehölzen der Artenliste G1.4 (je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch, mindestens 1xv, 60-100 cm) zu bepflanzen. Je 250 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Freiflächen ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzliste unter Punkt G1.1 und G1.3 in den Hinweisen ist zu beachten.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

### **8.4.2 Einschränkung der Versiegelung**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Folien und Textilgewebe sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

## **8.5 Begrünte Dachflächen**

Flachdächer sowie flach geneigte Dächern mit einer Neigung bis max. 7 Grad sind ab einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von mindestens 12 cm zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

## **9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

*(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)*

### **9.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

## **10 Sonstige Festsetzungen**

### **10.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Idstein) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Idstein die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung.

Die Pflanzliste unter Punkt G1 in den Hinweisen ist zu beachten.

### 2 Dachausbildung

Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten, darunter die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite sowie die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Seiten, um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

### 3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Eine Sockelhöhe von maximal 0,30 m ist zulässig. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

## E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)*

### 1 Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Das Rückhaltevermögen der Zisternen muss mind. 30,0 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m<sup>3</sup> betragen.

Der Überlauf der Zisternen ist auf dem Grundstück zu versickern oder dem Auroffer Bach zuzuleiten. Die Versickerung oder Einleitung ist im Bauantrag nachzuweisen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Mischwasserkanal abzuleiten.

## F Nachrichtliche Übernahmen

### 1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

*(gem. § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 76 WHG)*

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 04.08.2003 festgesetzten und im StAnz. 31/03 veröffentlichten Überschwemmungsgebiets des „Wörsbachs“ und seines Nebengewässers, dem „Auroffer Bach“, im Sinne des § 76 WHG. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 WHG Abs. 1 Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten. Die Lage des Überschwemmungsgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## G Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Betula pendula (Hänge-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Crataegus spec. (Weißdorn)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Sorbus media (Mehlbeere)  
 Tilia spec. (Linden)  
 Quercus robur (Stieleiche)

#### 1.2 Ufergehölze

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),  
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),  
 Prunus avium (Vogelkirsche),  
 Salix alba (Silber-Weide),  
 Salix fragilis (Bruch-Weide),  
 Salix purpurea (Purpurweide),  
 Salix viminalis (Korb-Weide),  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder),  
 Ulmus laevis (Flatter-Ulme),  
 Ulmus minor (Feld-Ulme),  
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

#### 1.3 Obstbäume

##### Äpfel

Anhalter	Hammeldeinchen
Ananas-Renette	Jakob Lebel
Baumanns Renette	James Grieve
Brettacher	Kaiser Wilhelm
Cox Orange Renette	Kanada-Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Landsberger Renette
Dülmener Rosenapfel	Minister von Hammerstein
Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Geheimrat Oldenburg	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Boskoop
Gloster	Roter Eiserapfel
Goldparmäne	Roter Trierer Weinapfel
Goldrenette von Blenheim	Schafsnase (Rheinische
Schafsnase)	
Grahams Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klarapfel (Haferapfel)

**Birnen**

Alexander Lucas  
Blumbachs Butterbirne  
Clapps Liebling  
Diels Butterbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Gute Graue

Hofratsbirne  
Köstliche von Charneux  
Madame Verté  
Mollebusch  
Neue Poiteau  
Pastorenbirne  
Vereinsdechantbirne

**Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen**

Anna Späth  
Auerbacher  
Bühler Frühzwetsche  
Ersinger Frühzwetsche  
Graf Althans

Große Grüne Reneklode  
Hauszwetsche (in Typen)  
Königin Viktoria  
Nancymirabelle  
Ontariopflaume

**Kirschen**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche  
Große Prinzeßkirsche  
Großer Gobet  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Kassins Frühe

Koburger Mai-Herzkirsche  
Lauermannkirsche  
Ochsenherzkirsche  
Rote Knorpelkirsche  
Schattenmorelle  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Süße Frühweichsel

**Sonstige**

Speierling  
Walnuss

**1.4 Sträucher (Höhe mind. 60 cm)**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),  
Corylus avellana (Hasel),  
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn),  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),  
Ligustrum vulgare (Liguster),  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),  
Mespilus germanica (Echte Mispel),  
Prunus spinosa (Schlehe),  
Rosa canina (Hundsrose),  
Salix caprea (Salweide),  
Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder),  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

**1.5 Kletterpflanzen**

Clematis vitalba (Waldrebe),  
Hedera helix (Efeu),  
Humulus lupulus (Hopfen),  
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier),  
Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein),  
Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein),  
Vitis vinifera (Weinrebe),  
Spalierobst.

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 3 Nachsorgender Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Datenbank des FIS AG ständig fortgeschrieben wird.

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## 4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

## 6 Gewässerrandstreifen

Bauliche oder sonstige Anlagen (z.B. Häuser), die im Innenbereich innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig errichtet oder wesentlich geändert wurden, sind nicht von dem Verbotstatbestand „Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen“ betroffen. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher und sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten.

## 7 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Auroffer Baches sichergestellt sind. Zudem sind die §§ 76 ff WHG zu beachten.

## 8 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstätten-schutz sind bei baulichen Eingriffen die Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Geltungsbereiches entlang des Auroffer Bachs vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Die Außenlampen sind zur Vermeidung von Streuung und Blendung so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt.

Außenbeleuchtungen sollen nur mit Steuerungsgeräten wie Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder betrieben werden, um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen. Bei Bewegungsmeldern muss auf die Ansprechempfindlichkeit geachtet werden, um häufige Ein- und Ausschaltvorgänge zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

## 9 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

## 10 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

## 11 Luftwärmepumpen

Hinsichtlich der Verwendung von Luftwärmepumpen sind ausschließlich Geräte mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.