

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Seelbacher Straße“

Vorentwurf

Stand: 29.05.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung.....	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3	6
1.2	Mischgebiet MI	6
2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	7
2.1	Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“	7
3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3	7
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	7
3.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	7
3.1.3	Allgemeines Wohngebiet WA 3.....	7
3.2	Mischgebiet MI	7
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und Mischgebiet MI	8
4.1.1	Bauweise	8
4.1.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports	8
5.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und Mischgebiet MI	8
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
6	Verkehrsflächen.....	8
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
6.2	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
6.2.1	Verkehrsberuhigter Bereich	8
6.2.2	Öffentliche Parkplatzfläche	8
6.2.3	Fuß- und Radweg	8
6.2.4	Fußweg	9
7	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	9
7.1	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	9
8	Grünflächen	9
8.1	Öffentliche Grünflächen.....	9
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
9.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und des Mischgebietes MI	9
9.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	9
9.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
9.4	Flächenbefestigungen	9
9.5	Begrünung von Tiefgaragen	10
9.6	Dachbegrünung	10
9.7	Fassadenbegrünung.....	10
9.8	Artenschutzmaßnahmen	10

9.8.1	Ökologische Baubegleitung	10
9.8.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung	10
9.8.3	Vogelschutz an Glasfassaden	10
9.8.4	Vermeidung von Tötung.....	10
9.8.5	Durchgängigkeit für Kleintiere.....	11
10	Sonstige Festsetzungen	11
D	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen	12
2	Dachgestaltung.....	12
2.1	Dachform	12
3	Einfriedungen	12
4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	12
5	Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere	12
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	14
1	Verwertung von Niederschlagswasser.....	14
F	Hinweise	15
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
1.1	Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung	15
2	Artenschutz.....	16
3	Sicherung von Bodendenkmälern	16
4	Bodenschutz	16
5	Kampfmittel.....	16
6	Verwertung von Niederschlagswasser.....	16
7	Starkregen.....	16

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

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 Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

(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,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind Kindertagesstätten sowie Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung sowie Familienförderung und die erforderlichen Nebenanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

3.2 Mischgebiet MI

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und Mischgebiet MI

4.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs planzeichnerisch festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und Mischgebiet MI

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Tiefgaragen soll im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen soll nicht zulässig sein.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.2.2 Öffentliche Parkplatzfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.2.3 Fuß- und Radweg

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6.2.4 Fußweg

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

7.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Es wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung planzeichnerisch festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser inklusive der Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzaunes.

8 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die konkrete Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

9 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)

9.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und des Mischgebietes MI

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

9.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

9.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

9.4 Flächenbefestigungen

Wege, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze mit Ihren Ein- und Ausfahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen, sofern technische oder wasserrechtliche Anforderungen nicht zwingend dagegensprechen.

9.5 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 50 cm inkl. Filter- und Drainageschichten zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Terrassen, Hauszugänge, Zuwegungen sowie nicht begrünte und bepflanzte Bereiche oberirdischer Stellplatzflächen.

Die Festsetzung wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs überprüft und ggf. geändert/ergänzt.

9.6 Dachbegrünung

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 8° sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen, erforderliche Technikaufbauten und erforderliche Sekuranten.

Eine Kombination aus der geforderten Begrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (wie z.B. Solar-/ Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

9.7 Fassadenbegrünung

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

9.8 Artenschutzmaßnahmen

9.8.1 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

9.8.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

9.8.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

9.8.4 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht

möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen.

9.8.5 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

10 Sonstige Festsetzungen

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO)

1 Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

2 Dachgestaltung

2.1 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 8 Grad zulässig.

Die Dachform wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs überprüft und ggf. geändert/ergänzt.

3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. 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 maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

5 Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie

andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden. Beidseitig durchschaubare Fensteranordnungen sollen durch geeignete Mittel kenntlich gemacht werden.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), des Mischgebietes (MI) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Überschusswasser ist mit Hilfe von Begrünungs- und Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

Die Festsetzung wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage eines Fachbeitrages Wasserwirtschaft überprüft und ggf. geändert/ergänzt.

F Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Faulbaum	<i>Frangula excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

1.1 Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung

Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Dach Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Felsen Fethenne	<i>Sedum rupestre</i>
Sand Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Karthäuser Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>

Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Wiesen Salbei	Salvia pratensis
Echter Oregano	Origanum vulgare
Zypressen Wolfsmilch	Euphorbia cyparssias
Blauschwingel	Festuca glauca

2 Artenschutz

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, etc. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.

4 Bodenschutz

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.

5 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6 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. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

7 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie teilweise einem Starkregen-Index von „Erhöht“ zugeordnet, teilweise einem Starkregen-Index von „Hoch“.



Abbildung 1: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG ¹; Lage des Plangebietes rot umkreist

¹Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 03.12.2025)