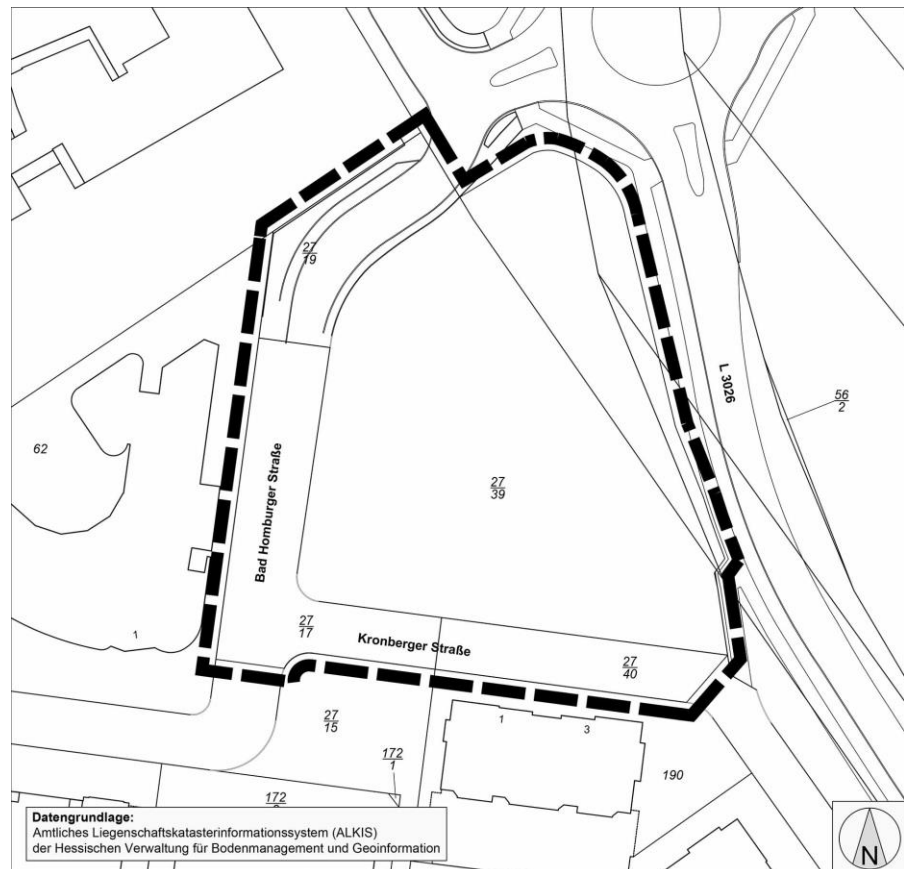


# Stadt Idstein

## 4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“



## Textliche Festsetzungen

Entwurf, 15.03.2024

# Stadt Idstein

## 4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“

Entwurf

Stand: 15.03.2024

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über landesrechtliche 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	Urbanes Gebiet MU.....	6
1.1.1	Überbaubare Grundstücksfläche B1 .....	6
1.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche B2 .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Urbanes Gebiet MU .....	7
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Urbanes Gebiet MU .....	8
3.1.1	Bauweise .....	8
3.1.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
<b>4</b>	<b>Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	8
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
6.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
6.2	Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken .....	9
6.3	Anpflanzung von Einzelbäumen, Bäumen und Sträuchern .....	9
6.4	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	9
6.5	Dachbegrünung .....	9
6.6	Begrünung von Tiefgaragen .....	9
6.7	Fassadenbegrünung.....	10
<b>7</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>10</b>
7.1	Verkehrslärm .....	10
7.1.1	Aufenthaltsräume .....	10
7.1.2	Außenwohnbereiche .....	11
7.1.3	Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen.....	11
7.2	Gewerbelärm .....	11
7.2.1	Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung .....	12
<b>D</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen .....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>13</b>
2.1	Sockelhöhe.....	13
2.2	Gebäudetechnik .....	13
2.3	Warenandienungsbereiche.....	13
2.4	Dachformen .....	13
<b>3</b>	<b>Grundstücksfreiflächen .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Umgang mit Niederschlagswasser .....</b>	<b>13</b>

<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>14</b>
1.1	Arten für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen .....	14
1.2	Arten für sonstige Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs .....	14
	Großkronige Bäume (I Wuchsordnung) .....	14
	Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung) .....	14
	Sträucher (Höhe mind. 60 cm) .....	15
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Telekommunikationslinien</b> .....	<b>16</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 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 Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über landesrechtliche 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 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Urbanes Gebiet MU

(gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5 - 9) BauNVO)

##### 1.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche B1

Im **Erdgeschoss** sind ausschließlich zulässig:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften.

Im **Erdgeschoss** sind nicht zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten,
8. Tankstellen.

Im **1. und 2. Obergeschoss** sind ausschließlich zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im **1. und 2. Obergeschoss** sind nicht zulässig:

1. Wohngebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Vergnügungsstätten,
5. Tankstellen.

### 1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche B2

In **allen Geschossen** sind ausschließlich zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In **allen Geschossen** sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

*(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

### 2.1 Urbanes Gebiet MU

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

### Grundflächenzahl

*(gem. § 19 (4) BauNVO)*

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, 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 einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### Höhe baulicher Anlagen

*(gem. § 18 (1) BauNVO)*

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird einheitlich mit 317 m ü. NN, festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des oberen Abschlusses der Attika, gemessen in der Mittelachse der Fassade. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

## 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

### 3.1 Urbanes Gebiet MU

#### 3.1.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sind keine Grundstückszufahrten und -ausfahrten zulässig.

## 5 Verkehrsflächen

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Teilflächen der Kronberger Straße und der Bad Homburger Straße werden gemäß Planeintrag als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zudem sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.



## 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

## 6 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)*

### 6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Zur Anpflanzung sind die Arten der Pflanzliste E1 zu verwenden. Von der Regelung ausgenommen sind die Flächen von Wegen, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder.

### 6.2 Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze mit Ihren Ein- und Ausfahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen auf Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

### 6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen, Bäumen und Sträuchern

Zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie der festgesetzten Einzelbäume sind die Arten der Pflanzliste E1.1 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Die endgültigen Baumstandorte sind so zu wählen, dass zukünftige Einfahrten und Zuwegungen, die Verkehrsregelung und die bestehenden und geplanten Leitungen ermöglicht werden. Die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumreihen sind hierbei zu berücksichtigen.

### 6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die zur Erhaltung festgesetzten Strauchgehölze sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Fall der Neuanpflanzung sind die Arten der Pflanzliste E1.1 zu verwenden.

### 6.5 Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

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

## 6.6 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 zzgl. 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.

## 6.7 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 50 % flächig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig herzustellen. Je angefangene 2,00 m Außenwandlänge ist eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Hochschulstadt Idstein, König-Adolf-Platz 2, 65510 Idstein, Bau- und Planungsamt – Abteilung Stadtplanung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.**

### 7.1 Verkehrslärm

#### 7.1.1 Aufenthaltsräume

Grundlage ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführten Fassung.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für die folgenden Lärmpegelbereiche aufweisen:

Für Büroräume u.Ä.:

LPB III: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

LPB IV: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

LPB V: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.Ä.:

LPB III: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

LPB IV: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

LPB V: erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

für Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien:

LPB III: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

LPB IV: erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

LPB V: erf.  $R'_{w,res} = 50$  dB

Die räumliche Ausdehnung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes zu ermitteln. Grundlage ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführten Fassung.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des höheren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

### 7.1.2 Außenwohnbereiche

Balkone und Terrassen sind im Lärmpegelbereich  $\geq$  IV nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von baulichen Maßnahmen (wie bspw. Anbringung verschiebbarer Glaselemente mit schalldämmender Wirkung) in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,00 m Höhe ein Lärmpegel  $\leq$  65 dB eingehalten wird.

### 7.1.3 Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffern 7.1.1 und 7.1.2 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch schalldämmte Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt wird.

## 7.2 Gewerbelärm

An Warenandienungsbereichen ist, sofern es durch Ihre Inbetriebnahme und sachgerechte Nutzung ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen zu Überschreitungen eines Immissionsrichtwertes von 63 dB (A) am Tag oder 45 dB (A) in der Nacht kommen kann, sicherzustellen, dass durch bauliche Vorkehrungen (wie bspw. Einhausung des Andienungsbereiches und Verwendung schallabsorbierender Baumaterialien) die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten gemäß Ziffer A.1.3 des Anhangs der TA-Lärm in der Umgebung gewährleistet wird.

### **7.2.1 Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung**

Es können Ausnahmen von der Festsetzung der Ziffer 7.2 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass es durch die Anordnung, Inbetriebnahme und sachgerechte Nutzung des Warenandienungsbereiches auch ohne besondere bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Schallemissionen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 63 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht kommt.

## D Landesrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO und § 37 (4) HWG)

### 1 Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen

Abweichend von den Regelungen der Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder - Stellplatzsatzung - sind oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher optisch abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein geeigneter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume können gebündelt in Baumreihen oder -gruppen nachgewiesen werden. Hierzu sind Baumbeete auszubilden, die ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baum aufweisen.

Zur Anpflanzung sind die Arten der Pflanzliste E1.1 zu verwenden.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein (Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder) in der jeweils gültigen Fassung.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist auf ein Höchstmaß von 50 cm zu beschränken. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Sockelhöhe wird mit 317 m ü. NN, gemessen in der Mittelachse der Gebäude, festgesetzt. Als Sockel gilt der durch eine andere Materialität oder Farbigkeit in der Fassadengestaltung abgesetzte untere Gebäudeteil.

#### 2.2 Gebäudetechnik

Gebäudetechnik ist in die Architektur der Gebäude zu integrieren.

#### 2.3 Warenandienungsbereiche

Warenandienungsbereiche sind in die Gebäude zu integrieren.

#### 2.4 Dachformen

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

### 3 Grundstücksfreiflächen

Stein-/Kies-/Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

### 4 Umgang mit Niederschlagswasser

(gem. § 37 (4) HWG)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu verrieseln, zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verrieselt, versickert oder verwertet werden kann, kann in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

## E Hinweise

### 1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 1.1 Arten für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Betula pendula (Birke)  
Betula pubescens (Moorbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Esskastanie)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Frangula excelsior (Faulbaum)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Salix x rubens (Hohe Weide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)  
Ulmus minor (Feldulme)

#### 1.2 Arten für sonstige Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs

##### Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Bergahorn)  
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)  
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum) \*  
Pinus sylvestris (Waldkiefer)  
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)  
Quercus palustris (Sumpfeiche),  
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine) \*  
Salix alba „Liempde“ (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)  
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

##### Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)  
Alnus spaethii (Purpurerle)

Betula nigra (Schwarzbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)  
Ginkgo biloba (Ginkgo)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)  
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)  
Parrotia persica (Eisenholzbaum)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)  
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)  
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) \*  
Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)  
Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)

#### Sträucher (Höhe mind. 60 cm)

Cornus alba (Weißer Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster) \*  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) \*  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa gallica (Essigrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) \*  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) \*

\* Nicht für Spielplatzflächen geeignet.

## **2 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.

### **3 Artenschutz**

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

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

### **4 Kampfmittel**

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet 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 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.

### **6 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.