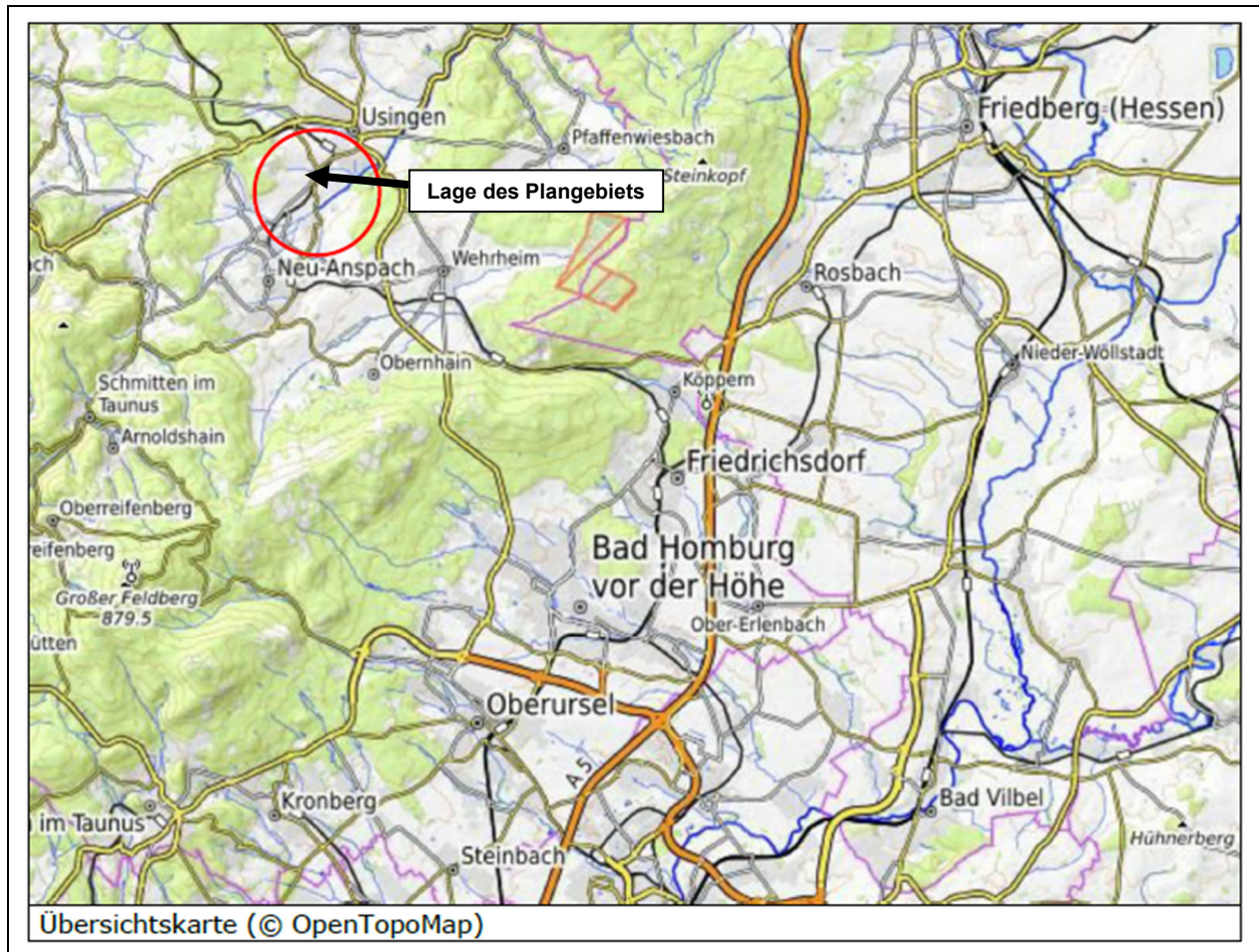


Textliche Festsetzungen

Planstand: Mai 2025 - Entwurf



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 4,90 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 m² und für Doppelhaushälften 200 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 750 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² 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). Die entsprechenden Berechnungen sind mit dem Antrag auf Genehmigung / Freistellung vorzulegen.

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 außerhalb der überbaubaren Flächen 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 Fläche zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und der angrenzenden Erschließungsstraße – eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von maximal 30 m³ einschließlich eines überdachten Freisitzes zulässig (Ermittlungsgrundlage: DIN 277, Bruttorauminhalt). Weitere Nebenanlagen wie z. B. Gewächshäuser, Kompostbehälter, Mülltonnenunterstände, Kinderspielgeräte oder ähnliche Anlagen sind im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig, sofern sie keine bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Gebäude im Sinne der HBO darstellen.

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 „Gärtnerisch gepflegte Anlage mit Gehölzgruppen“ (B): Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Verwendung von Bäumen 2. Ordnung der Artenliste E 2 gemäß Planzeichnung eine Baumreihe zu pflanzen. 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 mit einer standortgerechten Blühsamenmischung einzusäen und fachgerecht zu pflegen. Inseln mit blühenden Pflanzen sind bei der Pflege zu berücksichtigen und auszusparen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Eine Düngung ist unzulässig.

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 Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- 8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (Grundlage ist die GRZ I zuzüglich GRZ II (Nebenanlagen)) sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (z. B. Sträuchern und Bäumen) zu begrünen.
Hier gilt mind.: 1 Strauch / 5 m², 1 Baum 2. oder 3. Ordnung bzw. Obstbaum / 10 m², je angefangene 100 m² (Gesamtgrundstücks-)freifläche 1 Baum 1. Ordnung / 100 m². Die Pflanzungen sollen sich an den Artenlisten 1 bis 3 orientieren.
Mindestens 3 m² der Grundstücksfreifläche ist als „Wilde Ecke“ (vgl. A.8.8) zu gestalten und die verbleibenden Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen.
Die Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen zu erhalten.“
- 8.3 Dachbegrünung und Solaranlagen
- Alle flach geneigten Dächer (Dachneigung bis maximal 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports sind zu 70% extensiv zu begrünen. Zulässig sind Sedum-Arten, Gräser oder geeignete Mischkulturen. Der Substrataufbau hat mindestens 15 cm zu betragen.
 - Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) sind zulässig, sofern sie auf der begrüneten Dachfläche mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Vegetationsschicht installiert werden. Die Vegetation ist dabei unter den Modulen dauerhaft zu erhalten. Wartungswege dürfen nur punktuell und mit einer maximalen Breite von 0,5 m angelegt werden. Diese sind wasserdurchlässig zu befestigen oder zu begrünen.
 - Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind nur die unmittelbar durch technische Aufbauten, Dachterrassen oder vergleichbare Einrichtungen beanspruchten Teilflächen, sofern sie bautechnisch nicht mit Begrünung kombiniert werden können.
- 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 ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten) sowie gezielte oder flächige Fassadenstrahlungen und Skybeamer

sind unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf funktionales Maß zu begrenzen. Es sind vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

- 8.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E 6 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 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 8.7 Vorgartengestaltung: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² 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.
- 8.8 Gartengestaltung „Wilde Ecke“: Auf jedem Grundstück ist eine Fläche von mindestens 3 m² als naturnaher Bereich („Wilde Ecke“) anzulegen und dauerhaft in extensiver Pflege zu belassen (z. B. Wildstauden, Totholz, Steinhaufen, Sukzessionsfläche).
- 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 E 2 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. Eine Düngung ist unzulässig. Die Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vom allgemeinen Wohngebiet abzugrenzen, um ein Befahren zu verhindern.
- 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 umzubereiten 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 wie auch eine Düngung unzulässig. Die Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzaun) vom allgemeinen Wohngebiet abzugrenzen, um ein Befahren zu verhindern.

9.3 Artenschutzmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahme) (Extensivacker für Feldlerche und Rebhuhn (A1 und A2))

Die in der Planzeichnung mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten Flächen auf den Flurstücken 44, 45 und 46/1 in Flur 21 der Gemarkung Anspach sowie Flurstück 37 in Flur 9 der Gemarkung Hausen-Arnsbach (insgesamt ca. 17.841 m²) dienen als vorgezogene CEF-Maßnahmen für Offenlandarten, insbesondere Feldlerche und Rebhuhn.

Die Flächen sind vor Eingriff in potenzielle Brut- und Lebensräume als artenreiche Extensivackerflächen herzustellen, dauerhaft in extensiver Nutzung zu erhalten und vor Verbuchung sowie intensiver Bewirtschaftung zu schützen.

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist vor Baubeginn durch die Untere Naturschutzbehörde zu bestätigen.

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 4. 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.

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, Zeldächer 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 Ziegelrot, Braun und Anthrazit. Photovoltaikmodule dürfen eine Oberflächenreflexion von maximal 20 % aufweisen und müssen eine dunkelmatte Rückseitenfolie haben.

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 auf mindestens drei Seiten 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 ihrer äußeren Gestaltung – insbesondere hinsichtlich der Dachneigung, der Dachdeckung (Farbe und Struktur), der Fassadenmaterialien sowie der Fassadenfarbgebung – einheitlich auszuführen.

Soweit es die Geländetopografie zulässt, ist auch eine einheitliche Traufhöhe herzustellen. Diese Anforderungen gelten jeweils innerhalb der auf demselben Baugrundstück oder auf unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken errichteten baulichen Einheit (z. B. Doppelhaus, Hausgruppe).

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. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

- Eine Überschreitung bis max. 1,0 m ist zulässig, wenn:
der Geländeverlauf eine Anpassung erfordert (z. B. zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs),
- eine durchgehende Angleichung an ein künstlich waagerechtes Niveau über das gesamte Grundstück hinweg vermieden wird,
- die Maßnahme nicht zu einem unnatürlichen Versprung gegenüber angrenzenden Grundstücken führt,

- ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird, sofern keine technische Sicherung erfolgt,
- und der Böschungswinkel max. 45° beträgt oder statisch gesichert ist.

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 Baufeldräumung 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 Vogel-schutzwarte 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 (vgl. Ziffer A 9.3)

C 01 Extensivacker für Feldlerche und Rebhuhn (A1 und A2)

Die Maßnahme orientiert sich am Konzept der „Feldflurarche Hochtaunus“ und dient der dauerhaften Sicherung geeigneter Lebensräume für Feldvögel wie Feldlerche und Rebhuhn.

Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt in Form von 12 m breiten Streifen, in wechselnden Fruchtfolgen zwischen Sommergetreide, Wintergetreide, Sonderkulturen, Luzerne/Esparsette und Blühflächen. Bei den Getreidesorten sind bevorzugt alte Getreidesorten wie z. B. Emmer, Einkorn und Dinkel zu verwenden.

Die Aussaat ist in Reihenabständen von ≥ 30 cm durchzuführen. Eine entsprechende Untersaat ist dabei vorzusehen. Hierzu eignen sich neben Klee auch verschiedene einheimischer Ackerwildkräuter. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger jedweder Art ist zu unterlassen. Nach der Ernte ist der Stoppelacker bis zum darauffolgenden Frühjahr unbearbeitet liegen zu lassen.

Im Einzelnen sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch ein fünfjähriges Monitoring zu begleiten. Ein jährlicher Kurzbericht hierüber ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

E) Artenauswahl**Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. B. 16 cm**

<i>Acer plantanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>		

Artenliste 2 Traditionelle Obstsorten und Bäume 2. Ordnung

Traditionelle Apfelsorten:
Anhalter
Ruhm von Kelsterbach
Allendorfer Rosenapfel
Gestreifter Mateapfel
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Rote Sternrenette
Heuchelheimer Schneeapfel
Siebenschläfer
Dietzels Rosenapfel
Roter Trierer Weinapfel
Gewürzluiken
Ananasrenette
Dorheimer Streifling
Kloppenheimer Streifling
Weilburger
Prinz Albrecht von Preußen

Traditionelle Birnensorten:
Clapps Liebling
Kaiserbirne mit Eichenlaub
Gellerts Butterbirne
Williams Christ
Graf Moltke
Nordhäuser Winterforelle

Traditionelle Kirschsorten:
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Fauerbacher Braune
Große Schwarze Knorpelkirsche
Heimanns Rubinweichsel
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle

Traditionelle Pflaumensorten:
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Zwetsche
Hauszwetsche
Krete/Kricke
Wangenheimer Zwetsche
Graf Althaus Reneklode

Bäume 2. Ordnung: Pflanzqualität mind.: H., 3 x v., m. B. 16 cm, Hei. 2 x v., 100-150

<i>Acer Campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarzerle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Castanea sativa</i>	<i>Esskastanie</i>

Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster
Sorbus aucuparia
Crateagus laevigata
Crateagus monogyna

Wildapfel
 Wildbirne
 Eberesche
 Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
 Weißdorn

Artenliste 3 Heimische Sträucher (und Bäume 3. Ordnung), Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., m. B., 100-150

<i>Cornus sanguinea</i> *	Roter Hartriegel*	<i>Carpinus betulus</i> Cle-	Hainbuche*
		matiss*	
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel*	<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder*	<i>Crataegus spec.*</i>	Weißdorn*
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		

*Je nach Schnitt/Pflege Pflanzung als Baum 3. Ordnung möglich.

Artenliste 4: Heimische Hecke

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

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

Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke:
 (Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eber-
			esche*
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss*	<i>Prunus avium</i>	
<i>Salix caprea</i>		<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn, Eingrifflicher
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder*	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn, Zweigriffliger
<i>Prunus padus</i>			

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

Artenliste 5 Klimaresiliente Bäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 16 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche in Sorten
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche in Sorten	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehl-
			beere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Tilia cordata</i> ,Green-	Amerikanische Stadt-
		spire	linde
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche in Sor-	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Sorten
	ten		
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche in Sor-	<i>Tilia tomentosa</i> ,Bra-	brabanter Silberlinde
	ten	bant'	
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche	<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde

Artenliste 6 (Kletterpflanzen): Pflanzqualität mind. Topfballen 2 x v. 60-100 m

<i>Clematis div. spec.</i>	<i>Clematis</i> , Waldrebe	<i>Fallopia baldschu-</i> <i>nica</i>	<i>Schling-Knöterich</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i> (fruchtende Sor- ten)	<i>Lonicera pericy-</i> <i>menum</i>	<i>Wald-Geißblatt</i>
<i>Humulus lupulus</i>	<i>Hopfen</i>	<i>Parthenocissus spec.</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Geißblatt</i>	<i>Vitis vinifera</i>	<i>Echter Wein</i>
<i>Aristolochia macro-</i> <i>phylla</i>	<i>Pfeifenwind</i>	<i>Wisteria div. spec.</i>	<i>Blauregen, Glyzine</i>

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 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.

3 Gehölzschutz

Soweit möglich sind die in unmittelbarer Nähe der Eingriffsbereiche vorhandenen gesunde Gehölzbestände zu erhalten und schützen. Zum Schutz vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.