

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG    | WA1  | WA2 | WA3       |
|-------------------------------|------|-----|-----------|
| Zahl der Vollgeschosse (max.) | II   | II  | III       |
| Grundflächenzahl (GRZ)        | 0,3  | 0,4 | 0,3       |
| Geschossflächenzahl (GFZ)     | 0,8  | 0,9 | 0,9       |
| Bauweise                      | 0    | 0   | 0         |
| Gebäudehöhe (max.) in m*      | 9    | 9   | 12        |
| Traufhöhe (max.) in m**       | 6,5  | 6,5 | 9,5       |
| Zulässige Haustypen***        | E, D | R   | MFH, E, D |

Bezugspunkt für die Angaben zur Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden fertig ausgebauten Straße an der Grundstücksgrenze. Die Höhen sind von der Straßenebene auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

\*Definition Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schrägpunkt der beiden Dachseiten, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

\*\*Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Bei Staffelschossen ist es die Oberkante des unteren Hauptmauerwerkes (Attika). Bei Pultschern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

\*\*\*Zulässige Haustypen: E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, R = Reihenhäuser, MFH = Mehrfamilienhaus

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfläche Nahwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textfestsetzung A 7.)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken (siehe Textfestsetzung A) 5.2)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt und Aufwertung einer Gehölbfläche
- CEF-Maßnahme für Felderle (Fläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt.)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)

**7.2 Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus**

Vergärung der Haselmaus aus dem Plangebiet sind die Gehölze in Handarbeit ohne schwere Forstmaschinen in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu entfernen. Anschließend darf die Fläche bis Anfang Mai weder befahren noch in anderer Weise gestört werden. Das Entfernen von Wurzelstöcken und der Oberbaumstämme auf den Vergärungsflächen erfolgt nach dem Winterschlaf der Tiere ab Anfang Mai, wenn die Haselmause die gerodeten Flächen verlassen haben. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen fachkundigen Biologen zu begleiten. Die Entfernung der Wurzelstöcke darf erst ab Juni erfolgen.

**7.3 Maßnahmenfläche F2 (Fläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt): CEF-Maßnahme für Felderle**

Als Ausgleich für den Wegfall der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind pro Revierpaar ein, also für das Plangebiet insgesamt zwei, Blüh-/Rastestreifen (Blüh-/Rastestreifen) von 10x100 m anzulegen, die parallel zur Bewirtschaftungsrichtung verlaufen. Die Buntmischstreifen sind mit einer Breite von 8 m mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildblüthenmischung“ (Produktionsraum 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberhessengraben (SV), Ursprungsgebiet 9: Oberhessengraben mit Saarpfäzer Bergland) einzusäen, wobei auf eine leichte Aussaat zu achten ist, um nicht zu dichte Bestände entstehen zu lassen. Ein weiterer 2 m breiter Streifen in Richtung Ackerfläche ist als Schwarzbrüche zu entkeimen und nicht zu bepflanzen. Im Zuge der Krautkassens aufkommender Pflanzenbewuchs muss kontinuierlich, etwa alle drei bis vier Wochen, mit Hilfe eines Grubbers, einer Egge oder einer Bodenfräse entfernt werden. Jogheller Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der Maßnahmenfläche zu unterbinden. Eine weitere Möglichkeit ist eine derzeit intensiver genutzte Grünlandfläche im Gemeindegelände zu extensivieren, indem die erste Mahd frühestens Ende Juni durchzuführen ist. Zudem ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auf der Fläche zu unterlassen. Diese Variante kann sinnvoll sein, da im 2 km Umkreis des Plangebiets viele intensiv genutzte Grünlandflächen liegen.

**7.4 Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Felderle**

Zeiliche Beschneidung der Baudeckung im Offenland und Verjüngung der Felderle Die Baudeckung im Offenland darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Baudeckung begonnen werden, sind bis zum Beginn der Baudeckung folgende Vergärungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Felderle, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergärung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 6-7 m. Flatterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flatterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wasserrecht (HWG), Wasserschutzgesetz (WWSG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

**A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

- Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)

- Ausschluss von Nutzungen In den Wohngebieten WA1 - WA3 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- Maximalgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Im Wohngebiet WA1 sind nur Wohngrundstücke mit einer maximalen Größe von 700 m<sup>2</sup> zulässig. Im Wohngebiet WA2 sind nur Wohngrundstücke mit einer maximalen Größe von 500 m<sup>2</sup> zulässig.

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Firstrichtung der Gebäude ist in den Wohngebieten WA1 und WA2 in Ost-West-Richtung auszurichten. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Photovoltaik auf Fläche für Nahwärme Auf der Fläche für eine Nahwärmanlage sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen für den Betrieb der Anlage zulässig.
- Flächen für die soziale Wohnraumbeförderung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- Sozialer Wohnungsbau Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.

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

- Beschränkung der Bodenverriegelung Eine Befestigung von privaten Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als Erdbecken Das zur Einweisung des Gebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken zu gestalten. Die Zuwegung ist in wassergetriebener Weise anzulegen mit Ausnahme der Abschnitte, die überflutet werden. Die Böschungsbereiche sind mit Landschaftsrasen mit einer heimischen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen.

- Fußwege und landwirtschaftlicher Weg Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit dem besonderen Zweckbestimmung Fußweg und landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnete Wege sind in wasserdurchlässiger Weise auszubilden.

- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Maßnahmenfläche F1: Erhalt und Aufwertung einer Gehölbfläche Aufwertung von Gehölbflächen Im Vorfeld der Vergärungsmaßnahmen sind in der Maßnahmenfläche F1 (nördlicher Teil des Flurstücks 274, Flur 5) Nadelsträucher für die Haselmaus anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen. Der Wiesenanteil der Fläche ist der Substrasse zu überlassen.

- Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus Vergärung der Haselmaus aus dem Plangebiet sind die Gehölze in Handarbeit ohne schwere Forstmaschinen in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu entfernen. Anschließend darf die Fläche bis Anfang Mai weder befahren noch in anderer Weise gestört werden. Das Entfernen von Wurzelstöcken und der Oberbaumstämme auf den Vergärungsflächen erfolgt nach dem Winterschlaf der Tiere ab Anfang Mai, wenn die Haselmause die gerodeten Flächen verlassen haben. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen fachkundigen Biologen zu begleiten. Die Entfernung der Wurzelstöcke darf erst ab Juni erfolgen.

- Maßnahmenfläche F2 (Fläche wird im weiteren Verlauf des Verfahrens benannt): CEF-Maßnahme für Felderle

Als Ausgleich für den Wegfall der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind pro Revierpaar ein, also für das Plangebiet insgesamt zwei, Blüh-/Rastestreifen (Blüh-/Rastestreifen) von 10x100 m anzulegen, die parallel zur Bewirtschaftungsrichtung verlaufen. Die Buntmischstreifen sind mit einer Breite von 8 m mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildblüthenmischung“ (Produktionsraum 6: Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberhessengraben (SV), Ursprungsgebiet 9: Oberhessengraben mit Saarpfäzer Bergland) einzusäen, wobei auf eine leichte Aussaat zu achten ist, um nicht zu dichte Bestände entstehen zu lassen. Ein weiterer 2 m breiter Streifen in Richtung Ackerfläche ist als Schwarzbrüche zu entkeimen und nicht zu bepflanzen. Im Zuge der Krautkassens aufkommender Pflanzenbewuchs muss kontinuierlich, etwa alle drei bis vier Wochen, mit Hilfe eines Grubbers, einer Egge oder einer Bodenfräse entfernt werden. Jogheller Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der Maßnahmenfläche zu unterbinden. Eine weitere Möglichkeit ist eine derzeit intensiver genutzte Grünlandfläche im Gemeindegelände zu extensivieren, indem die erste Mahd frühestens Ende Juni durchzuführen ist. Zudem ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auf der Fläche zu unterlassen. Diese Variante kann sinnvoll sein, da im 2 km Umkreis des Plangebiets viele intensiv genutzte Grünlandflächen liegen.

**7.4 Vorbereitende Maßnahmen zum Schutz der Felderle**

Zeiliche Beschneidung der Baudeckung im Offenland und Verjüngung der Felderle Die Baudeckung im Offenland darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Baudeckung begonnen werden, sind bis zum Beginn der Baudeckung folgende Vergärungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Felderle, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergärung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 6-7 m. Flatterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flatterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

**7.2 Zuerdung**

- Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan werden:
  - die Maßnahmenflächen F1 „Erhalt und Aufwertung einer Gehölbfläche“ auf dem Flurstück 274 der Flur 5, Gemarkung Merkenbach mit einer Gesamtgröße von 3.214 m<sup>2</sup>,
  - die Maßnahmenfläche F2: CEF-Maßnahme für Felderle auf dem Flurstück xxx der Flur xxx, Gemarkung xxx mit einer Gesamtgröße von xxx m<sup>2</sup> zugeordnet.

- Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Objektbezogene passive Schallschutzmaßnahmen Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2016-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumint}$$

|               |   |
|---------------|---|
| Dabei ist:    |   |
| $L_a$         | = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]  |
| $K_{Raumint}$ | = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä. |
| $K_{Raumint}$ | = 35 dB für Büroräume u.Ä.  |

Mindestens einzuhalten sind:

|             |   |
|-------------|---|
| $R_{w,ges}$ | = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä. |
|-------------|---|

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]. Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen (Abbildung unten) und maßgeblichem Außenlärmpegel

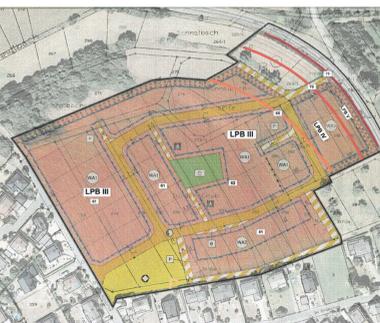
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
|------------------|-----------------------------|
| I                | 1 dB                        |
| II               | 65                          |
| III              | 70                          |
| IV               | 75                          |

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01], Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor  $K_a$  (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

Eine Minderung des Schalldämm-Maßes ist gegen Nachweis möglich.

**TEXTFESTSETZUNGEN**



Lämpgebiete nachts gemäß Schallgutachten P 24009, GSA Ziegelmeyer GmbH Hoherstein 05/2024

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Spielfeld gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen gemäß der Pflanzenliste FS B) S. 5 zu verwenden. Gilgige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**

- Dachneigung und Dachgestaltung Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind bei Durchdringung einer extensiven Dachbegrünung auch flachere Neigungen zulässig. Die Gesamtröhe der Dachaufbauten einer gesamten Bauzeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen. Die korrekte Errichtung der Schutzzone und ihre Funktionstauglichkeit sind zu überwachen.

Für die Dachdeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind hiervon ausgenommen.

Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

- Fassadengestaltung Die Gebäudefassaden sind mit ortsbüchlichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit großem und ortsbüchlichem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtonen zulässig. Fassadengestaltung ist zulässig.

- Grundstücksgestaltung Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten. Davon sind mindestens 40 % mit heimischen Blüten und Sträuchern zu pflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m<sup>2</sup> und für einen Strauch 2 m<sup>2</sup>. Extensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:2. Fassadengrünungen mit 2 m<sup>2</sup> pro Kletterpflanze angedeutet.

- Grundstückseinfriedungen Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zäunanlagen sind zu mindestens 80 % mit heimischen Gehölzen und Kletterpflanzen zu begrünen.

- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

| Blüme 1. Ordnung:                       | Blüme 2. Ordnung:                     |
|---|---------------------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)    | <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)  | <i>Betula pendula</i> (Sandbirke)     |
| <i>Fagus sylvatica</i> (Buche)          | <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)   |
| <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)       | <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)    |
| <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)   | <i>Salix caprea</i> (Salweide)        |
| <i>Quercus robur</i> (Stieleiche)       | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)   |
| <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)      | <i>Ulmus carpiniifolia</i> (Feldulme) |
| <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) |                                       |

| Sträucher:                                  |  |  |
|---|--|--|
| <i>Cornus sanguinea</i> (Horttriegel)       | <i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche) |  |
| <i>Corylus avellana</i> (Hasel)             | <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)                 |  |
| <i>Crataegus spec.</i> (Wilddorn)           | <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)     |  |
| <i>Euonymus europaeus</i> (Pflaumenblüthen) | <i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)            |  |

| Kletterpflanzen:   |  |
|--|--|
| <i>Aristolochia macrophylla</i> (Pfeifenwinde)               |  |
| <i>Clematis spec.</i> (Walrebe)                              |  |
| <i>Hedera helix</i> (Efeu)                                   |  |
| <i>Rosa spec.</i> (Kletterrosen)                             |  |
| <i>Parnassianus tricuspidata</i> (Dreiblättrige Jungferrebe) |  |
| <i>Polygonum aubertii</i> (Kletternoldeich)                  |  |
| <i>Vitis vinifera</i> (Weinrebe)                             |  |

**C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 37 (4) HWG**

Rückhaltung Oberflächenwasser Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit 25l/m<sup>2</sup> Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisternen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

**D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Niederschlagswasser (§ 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 HWG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Grundwasser Sollte bei Bauarbeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisrausschuss des Lahm-Dh-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

- Bodenschutz Für die weitere Verwendung von Erdansub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BbodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz 34/2023, S. 1092ff.).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbauten Fläche und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelastetem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist so weit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend einer Beschränkung der überbauten Fläche und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

- Artenschutz Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchgeführt werden.

- Gehölbzucht Um eine Bepflanzung von an das Plangebiet angrenzenden Gehölbzuchten durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugteilen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind während der Bauzeit die Gehölbzuchten zu Baustelleneinfachen mit einem Schutzzaun abzutrennen. Die für den genannten Zweck geeigneten Zaunanlagen sind während der gesamten Bauzeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen. Die korrekte Errichtung der Schutzzone und ihre Funktionstauglichkeit sind zu überwachen.

- Insektenfreundliche Beleuchtung Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 2 HehAG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfällt wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind. Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

- Vermeidung von Vogelschlag Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelfähiger Glaskonstruktionen und ihrer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HehAG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. 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 Vogelsichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdurchmesser von mindestens 5 - 10 % aufzubringen.

- Denkmalschutz Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessisch-Rheinische oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Kampfmittel Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionslastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffüllen von kampfmittel