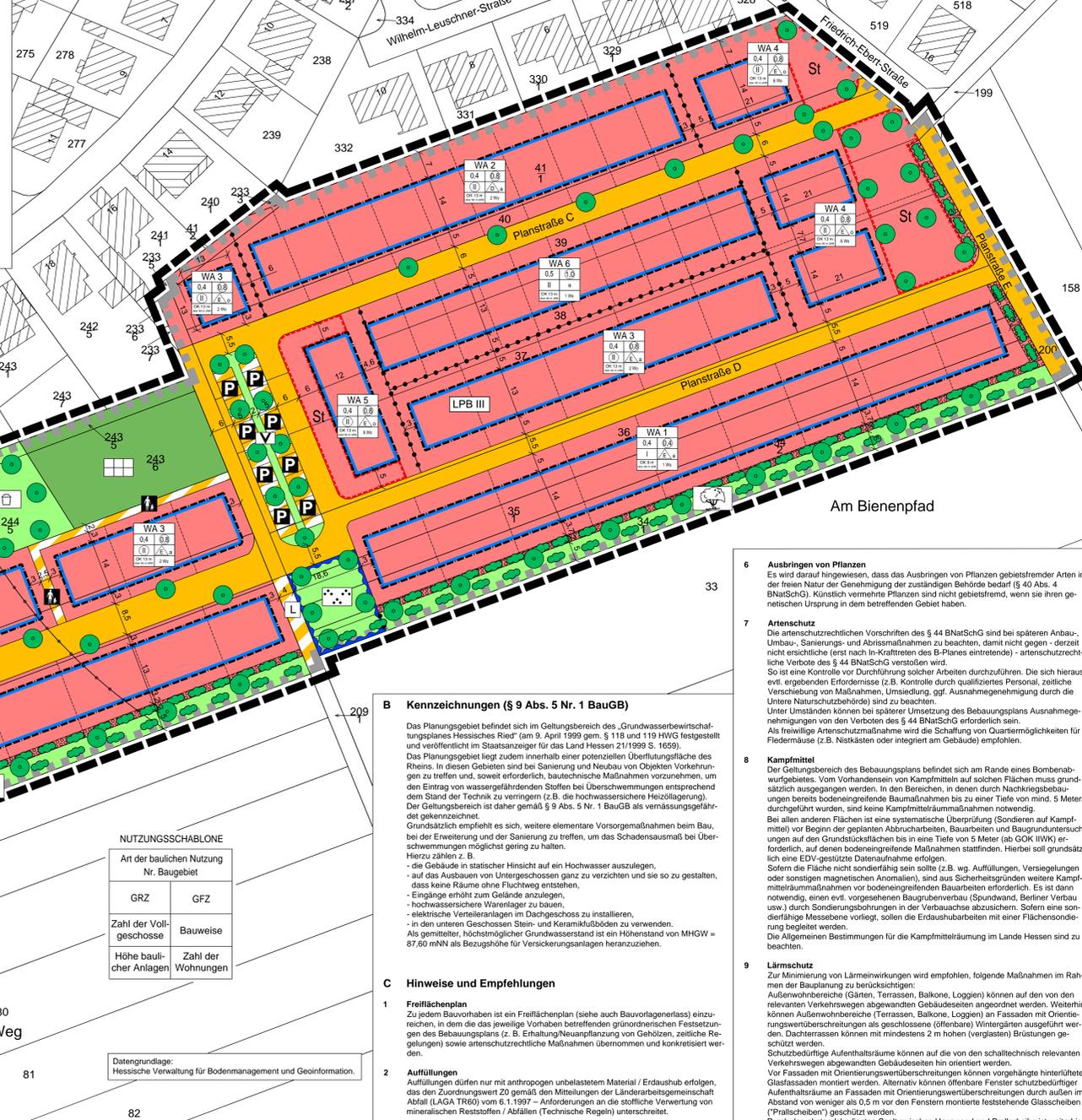


PLANZEICHEN	
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Obere Stockwerke
Bauweise, Baugrenzen	
	abweichende Bauweise
	offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Parkfläche
	Fußweg
	Landwirtschaftlicher Weg
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Anliegerweg

Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
	Spielfeld
	Verkehrsgrün
	Grünanlage
	Ortsrandeingußung
	Private Grünfläche
	Gärten
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	
	Versickerungsfläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen: Bäume
	Anpflanzen: Sträucher
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
	Abgrenzung Lärmpegelbereiche
	Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzanlage

Sonstige Planzeichen	
	Fläche für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GS) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Kennzeichnungen	
	Vernässungsgefährdeter Bereich § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Hinweise	
	Vorschlag Grundstücksgrenzen
	Gebäudebestand
	Abbruch Gebäude



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung Nr. Baugelände	
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Wohnungen

Datengrundlage:	
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	

### A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Im WA 6 sind die Hauptgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Gebäude der Baugruppe sind durch in gleichem Rhythmus dazwischen gestellte Garagen aneinander zu bauen (Kettenschaubauweise).  
Im WA 1, 2 und 3 darf die Länge der Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser max. 15 m betragen (abweichende offene Bauweise).  
Im WA 8 ist eine geschlossene Hausgruppe zu errichten. Die Gebäudelänge wird von der überbaubaren Fläche (> 50 m Länge) bestimmt (abweichende Bauweise).
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten sowie Terrassen in einer maximalen Tiefenausdehnung von 2 m überschritten werden, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge beträgt und wenn die Abstandsflächen (§ 6 Hessische Bauordnung HBO) eingehalten werden.  
In den Baugruppen WA 4 und WA 5 sind Stellplätze nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindest- und Höchstmaße der Wohngrundstücke werden wie folgt festgesetzt:  
Baugelände: Mindestmaß: 400 m², Höchstmaß: 600 m²  
WA 1: 250 m², 300 m²  
WA 3: 400 m², 500 m²  
WA 4: 1.000 m², 1.250 m²  
WA 5: 1.000 m², 1.050 m²  
WA 6: 200 m², 250 m²  
WA 7 und 8: 150 m², 220 m²
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ ist zu 1/3 mit Boden- deckern und Stauden überwiegend einheimischer Arten zu bepflanzen, dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Es dürfen keine Pflanzen mit für Kinder gefährlichen Bestandteilen verwendet werden.  
Verbleibende Flächen außerhalb von Wege- und Spielflächen sind als Landschafts- oder Gebrauchsflächen (§ 2, RSM 2.3 oder 2.4) anzulegen und dauerhaft zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 6 Laubbäume in Art und Qualität wie unter Punkt 6.1 zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ dürfen die Grünflächen von baulichen Anlagen (z.B. Geräte- und Gartenhöfen, Terrassen, Wege etc.) zu 10% der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschritten.  
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist im Bereich der Versickerungsflächen mit kräuterreichen Landschaftsarrangements für wechselseitige Standorte (RSM 7.3) anzulegen, sonstige Flächen mit kräuterreichen Arrangements (RSM 7.1, 2). Für Gehölzpflanzungen sind heimische Gehölze gemäß Festsetzung 5.4 zu verwenden.

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingußung“ ist mit Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:**  
**Laubbäume:** Vogelkirsche (*Prunus avia*), Silberweide (*Salix alba*), Kastanie (*Castanea sativa*), Walnuss (*Juglans regia*), Obstbaum (Hochstämme): Pflanzung als Einzelbaum, Pflanz-stand mindestens 7 m, Stammumfang 18-20 cm, Höchstalter 3 x v, mB, pro 100 m² ein Baum.  
**Gehölzgruppen und Sträucher:** Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchweide (*Salix fragilis*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Wildpappel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraryst*): 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand max. 1,25 m.  
Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartliegend (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gelbblau (*Lonicera xylosteum*), Mispel (*Mespilus germanica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Eingriffeliger Weidorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weidorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundrose (*Rosa canina*): 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand max. 1,25 m.  
Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode abzuschließen.  
Entfang von Ackerkräutern ist ein 2 m breiter Wildkrautstreifen anzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die im Rahmen der Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).  
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.  
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schalldurchnachweis gegen Außenlärm vorgibt.  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Schall- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungslösung ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungswerte als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
- Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasehause verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie nicht blendend oder zu belastend wirkt.**
- Bei der Errichtung oder der Änderung von Schall- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.**  
Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungslösung ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungswerte als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
- Innerechtliche Außenlärmpegel La / (dB(A))**  
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).  
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.  
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schalldurchnachweis gegen Außenlärm vorgibt.  
Bei der Errichtung oder der Änderung von Schall- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungslösung ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.  
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungswerte als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)**  
An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen) sind Bäume aus nachfolgender Artenliste (Mindestqualität HSI, 3 x v, mB, Stammumfang 18/20) zu pflanzen: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Tilia pallida* (Kaiserringel), *Quercus robur* (Stieleiche).  
Dabei sind in der Planstraße C mindestens 16 Bäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.  
Die offen zu haltenden Baumbeete sind in einer Mindestgröße von 2 x 3 m und mindestens 12 m² durchwurzelbarer Bodenschicht anzulegen, gegen Überfahren zu sichern, mit Säulen und Bodendeckern zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
- Vorgartenflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze sind mit Ausnahme zulässiger Nebenanlagen als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.** Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkröner Baum (Mindestqualität Hst. 3 x v, mB, Stammumfang 16/18) im Vorgarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Artenauswahl (z.B.): *Prunus cerasifera* „Chantrelle“, *Craetagus carolinensis* (Pfaffendorn), *Carpinus betulus* „Fastigata“ (Säulenhortensie), *Prunus in xantholeuca* (Pflaume), *Hedera helix* (Efeu), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Rosa canina* (Rosa), *Sorbus domestica* (Speierling), *Clématis* in Sorten (Wildreben), *Lonicera henryi* (Immergrün-Gelbeblau).
- Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung unter 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens Entwässerung mit 15-20 cm Substratdicke). Begrünung ist mit einer Bewässerungsmöglichkeit zu versehen.**
- Bei Stellplatzflächen über 100 m² Fläche ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum (Mindestqualität siehe A.7.4) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.**
- Im Falle des Absterbens von Gehölzen sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.**

### B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (am 9. April 1999 gem. § 118 und 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659).  
Das Planungsbereich liegt zudem innerhalb einer potenziellen Überflutungsfläche des Rheins. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwasserresistente Holzlagung).  
Der Geltungsbereich ist daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.  
Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.  
Hierzu zählen z. B.:

- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulagern,
- die Ausbauten von Untergeschossen durch zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- hochwasserresistente Warenlager zu bauen,
- elektrische Verteilungsanlagen im Dachgeschoss zu installieren, in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.

Als gemittelter, höchstmöglicher Grundwasserstand ist ein Höhenstand von MHGW = 87,60 mNN als Bezugsgröße für Versickerungsanlagen heranzuziehen.

### C Hinweise und Empfehlungen

- Freiflächenplan**  
Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenheft) einzureichen, in dem die jeweilige Vorhaben betreffenden grünen Räumlichkeiten des Bauplanes (z. B. Erhaltung/Neupflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.
- Auffüllungen**  
Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material / Erdausbruch erfolgen, das dem Zuordnungswert Z0 gemäß den Mitteilungen der Landesbergbauverwaltung Abfall (LAGA TR60) vom 6.1.1997 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (Technische Regeln) unterschreitet.
- Bodendenkmäler**  
Im unmittelbaren südlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (spätromische Siedlung), deren Ausdehnung nach Norden in den südwestlichen Geltungsbereich reichen kann. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.  
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Hinblick auf bauvertragliche Festlegungen und denkmalrechtlicher Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist vor dem Baubeginn ein archäologischer Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang des Gutachtens ist im Vorfeld mit der Außenstelle Darmstadt der hessischen ARCHÄOLOGIE abzustimmen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steinzerkle, Skelettfunde) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Altlasten**  
Im Bereich des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/De 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen heranzuziehen.  
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Versickerung von Niederschlagswasser, Gartenbrunnen, Geothermie, Grundwasserhaltungen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnispflichtig ist, sofern dies schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragene werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DIVA-Regelwerken Arbeitsblatt DIVA-A 138 und dem Merkblatt DIVA-M 152 zu erbringen.  
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Versickerung von Grundwasserwasser sollte die Mächtigkeit des Sickersarms, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Die Bemessungsgleichungen für Grundwasserstände können als zusätzliche Information genutzt werden.  
Die Einrichtung eines Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises Bergstraße zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.  
Erdwärmehaushalte erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.  
In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wem das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässerunterhaltens bzw. des Kanalbetriebs einzuholen.

### D Örtliche Bauvorschriften (Gesetzungsatzung) gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Im WA 4 und 5 sind nur begrünzte Fassaden zulässig.  
1.1 Dachgängen sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/3 der Dachtraufe beträgt.  
1.2 Die Dacheneindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farben (rot, orange und graue Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheneindeckung ist unzulässig.  
1.3 Für die Dachentwässerung und Dacheindeckung darf Kupfer nicht verwendet werden.  
1.4 Für die Dachentwässerung sind Abwasserkanäle bis zum Fallrohr nicht zulässig.
- Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter und Einrichtungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
2.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind dem direkten Einblick abgewandt anzuordnen und mit einer geschlossenen und benannten Umkleekabine zu versehen.  
2.2 In den Vorgärten sind keine Zäune oder Mäuren zulässig. Zulässig sind Kantensteine (Sockelhöhe max. 40 cm) mit lebendigen Hecken oder Strauchbepflanzungen.  
2.3 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig und mit Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen einzuzäunen. Mauersockel sind nicht zulässig.  
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist an der gemeinsamen Grenze die Errichtung von Sichtschutzwänden in 4 m Länge ab Gebäudefassade und bis zu 1,85 m Höhe zulässig.
- Nutzung der Grundstückeinfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
3.1 Die Oberflächen der Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung so herzustellen, dass ein höhengleiches durchgängiger Übergang zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorhandenen Bepflanzung an der Stützlinie des Geltungsbereiches gegeben ist.  
3.2 Abschöpfung auf natürliches Geländeebenmaß sind bis zu einem Neigungsverhältnis 1:2,5 zulässig.

### 6 Ausbringen von Pflanzen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf (§ 40 Abs. 4 BNatSchG). Künstlich vermehrte Pflanzen sind nicht gebietsfremd, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben.

### 7 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei späteren Umbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche (erst nach In-Krafttreten des B-Planes eintretende) - artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstößt wird.  
So ist eine Kontrolle vor Durchführung solcher Arbeiten durchzuführen. Die sich hieraus ergebende Ergebnisse (z.B. Kontrolle durch qualifiziertes Personal, zeitliche Verschiebung von Maßnahmen, Umsiedlung, ggf. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten.  
Unter Umständen können bei späterer Umsetzung des Bebauungsplans Ausnahmegenehmigungen von den Verbote des § 44 BNatSchG erforderlich sein.  
Als freiwillige Artenschutzmaßnahme wird die Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (z.B. Nistkästen oder integriert am Gebäude) empfohlen.

### 8 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelmaßnahmen notwendig.  
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Metern (ab OKI/WK erforderlich, auf denen bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.  
Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelmaßnahmen vor Bodeneingetragenen Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgeschriebenen Baugrunderbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauhöhe auszuführen. Sofern eine sonderfähige Messstation vorliegt, sollen die Erdarbeiten bei einer Flächen- und Sondierung begleitet werden.  
Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelplanung im Lande Hessen sind zu beachten.

### 9 Lärmschutz

Zur Minimierung von Lärmeinwirkungen wird empfohlen, folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen:  
Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) können auf den von den relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Weiterhin Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungsbereichen (südlich, östlich, westlich) Wintergärten auszuführen. Die Dachterrassen können mit mindestens 2 m hohen (verglasten) Brüstungen geschützt werden.  
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.  
Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgelagerte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glaselemente („Prallscheiben“) geschützt werden.  
Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallschützenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim am 07.02.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2019 bekannt gemacht.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.03.2019.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich am 28.08.2019 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 09.09.2019 bis einschließlich 10.10.2019.  
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB wurde ortsüblich am 26.02.2020 bekannt gemacht. Die verteilte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 06.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.03.2019 durchgeführt (Fristende 03.05.2019). Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 05.09.2019 durchgeführt (Fristende 10.10.2019).  
Die erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB wurde mit Anschreiben vom 02.03.2020 durchgeführt (Fristende 16.03.2020).

**AUSFERTIGUNG**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Groß-Rohrheim, den 26. Okt. 2020  
(Datum) (Siegel) (Bersich, Bürgermeister)

Groß-Rohrheim, den 06. Nov. 2020  
(Datum) (Siegel) (Bersich, Bürgermeister)

## GEMEINDE GROß-ROHRHEIM

### BEBAUUNGSPLAN W 16 "AM BIBLISER WEG III"

Nr. 006-31-10-3000-004-025-00

Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2020

DR. ROLF SCHEPP	BDLA AKH	
Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner		
BUREAU FÜR FREILANDSCHAFTS- UND LÄNDLICHES PLANUNG · AKR NR. 0257		
HAUBOLD ALBACH · ALTE BERGESTRASSE 19 · TEL. 06207 12742 · FAX 06207 17562		
E-MAIL: rolf.schepp@rsg-planer.de · www.planungsbuero-rsg.de		

Maßstab: 1:500    Datum: 2020    Bearbeiter: Schep/Süßmann    Gezeichnet: us

Dieses Urrecht ist diesen Zeichnungen, Belegungen und Aufstellungen vorbehalten. Die Stadt des Empfänger nur zum persönlichen Gebrauch gestattet. Ohne meine Genehmigung dürfen sie nicht kopiert oder vervielfältigt, auch nicht ohne meinen, individuellen Verbleibenden, verändert oder zugeteilt werden. Jegliche Rechte vorbehalten. Besondere Rechte vorbehalten. Druck- und Vervielfältigungskosten werden vom Urheber der Zeichnungen übernommen. (DIN ISO 10201)