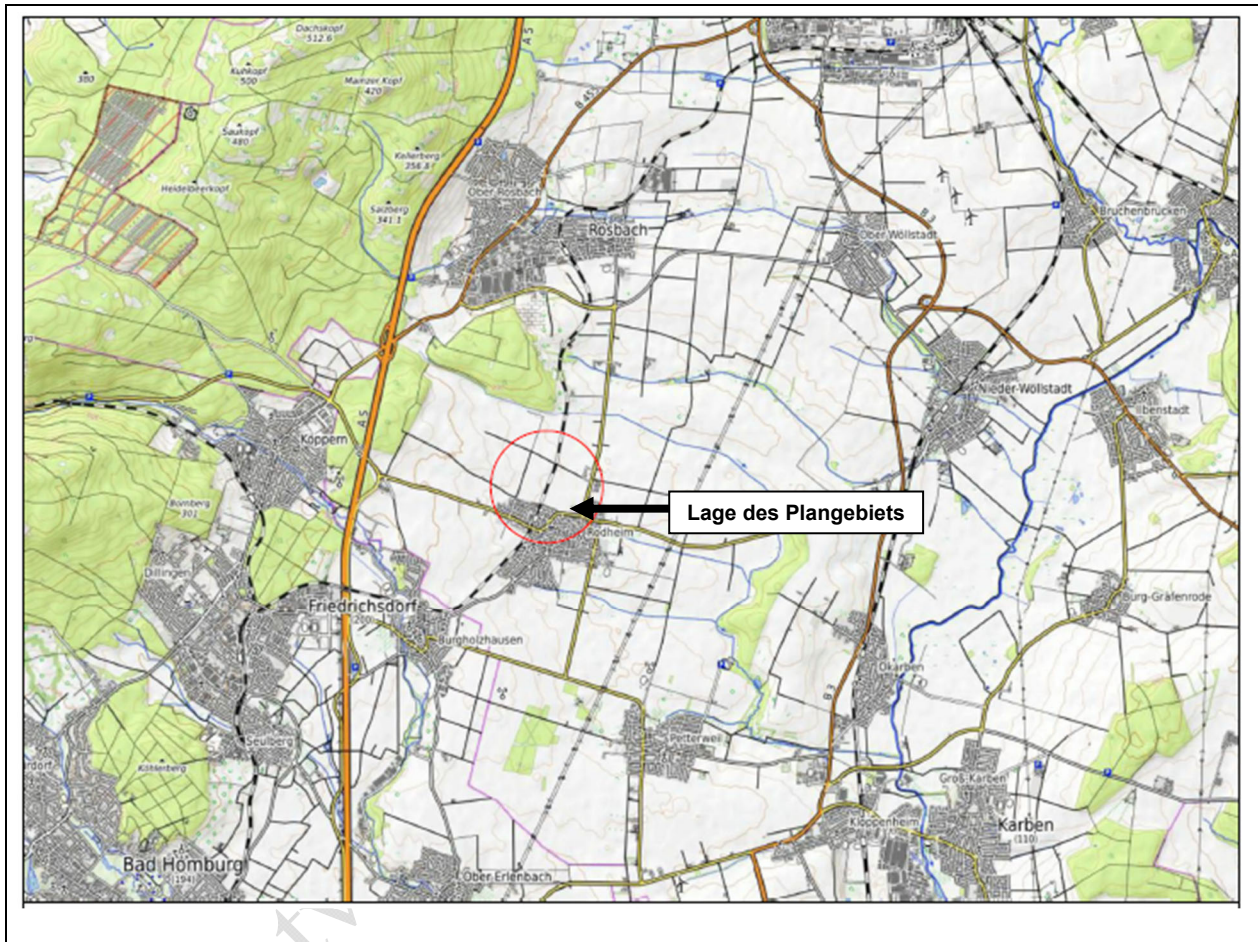


Textliche Festsetzungen

Planstand: Dezember 2025 – Vorentwurf



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH max./ OK _{Attika max.}	FH max./ OK _{Geb. max.}
1	WA	0,4	0,8	II	E/D	a ₁	7,00 m	10,00 m
2	WA	0,5	0,9	II	H (KH)	a ₂	--	11,00 m
3	WA	0,4	1,0	III	-	a ₁	--	10,50 m
4a/4b	SO _{E+W}	0,6	1,8	III	--	--/o	10,00 m	12,00 m

PZ = Planzeichnung

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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert am 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Belgesbaum“ 1. BA werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans RH 11-Saalhofstraße 1.Änd. von 2000 ersetzt.

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)

1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (W 1-3) gilt:

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.600 m² zzgl. Backshop zulässig.

Zulässig sind zudem Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe i. S. d. § 13 BauNVO.

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 Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.
- 2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss ($FH_{\max.}$ bzw. $OK_{\text{Geb.}\max.}$). (vgl. Nutzungsmatrix).
- 2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max.}$) ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK_{Attika}).
Die maximale Traufhöhe bzw. Oberkante Attika liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (WA Nr. 2 und 3).
- 2.1.4 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 2.1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2.1.6 Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 3) sowie im Sonstigen Sondergebiet ($SO_{\text{EH+W}}$) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**
- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für (Reihen-) Mittelhäuser bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 2.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sowie im Sonstigen Sondergebiet ($SO_{\text{EH+W}}$) darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Anlagen.
- 2.4 Geschossflächenzahl**
- 2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für (Reihen-) Mittelhäuser bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden.
- 2.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sowie im Sonstigen Sondergebiet ($SO_{\text{EH+W}}$) ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind eine von § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt:

3.1.1 Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiete Nr. 1 und 3):
Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

3.1.3 Abweichende Bauweise a2 (Teilbaugebiet Nr. 2):
Die Gebäude sind als Hausgruppen (Ketten-Reihenhäuser) zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an mindestens einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3.1.5 Im Sonstigen Sondergebiet (SO_{EH+W}) wird keine Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 2), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhaus-, Atriumhauseinheit) 5,0 m nicht unterschreiten und 10,0 m nicht überschreiten.

5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 1), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten. Das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 (WA3) sowie das Sonstige Sondergebiet (SO_{EH+W}) sind hiervon nicht betroffen, hier sind abweichende Gebäudekörper bzw. Geschosswohnungsbau zulässig.

5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von (Einzel- bzw. Doppel-)Häusern, 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).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu Wegen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m und einen vorderen Abstand von mindestens 5,0m einzuhalten.

6.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Im Bereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht der Hauptgebäude (gartenwärtiger Grundstücksbereich) sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

- 6.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken. Garagen und Carports sind unzulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen 15 m² je Grundstück bzw. Hauseinheit (WEG) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilbaugebiete WA 3 und das Sonstige Sondergebiet (SO_{EH+W}).

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 8.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 1) sowie mit Hausgruppen bzw. Kettenhäusern zulässt (WA 2), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Teilbaugebiete WA 3 und das Sonstige Sondergebiet (SO_{EH+W}).

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

- 9.1.1 Verkehrsbegleitgrün: Die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzte Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.1.2 GF1 - Grünfläche im Westen mit Spielplatz/Aktivfläche: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Aktivfläche“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der aktiven Erholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und das Niederschlagswasser versickert wird (wasserdurchlässige Bauweise oder seitliche Versickerung). In der Fläche sind mind. 13 Laubbäume und 15 frei wachsende Sträucher gem. den Pflanzlisten E1, E2 oder E4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 9.1.4 GF2 – Grünfläche im Zentrum: Park: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit seitlicher Niederschlagsversickerung auf bis zu 10 % der Fläche sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Die versiegelte Fläche in der Parkanlage darf insgesamt max. 10 % der Gesamtfläche betragen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E1, E2 und E3 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

Auf den Flächen zulässig sind (sofern der Boden geeignet ist) Versickerungsanlagen bzw. Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung, die sich in die Parkanlage landschaftsgerecht einfügen. Eine Bepflanzung dieser Bereiche mit Gehölzen ist nicht zulässig und ist somit nicht auf die Gesamtfläche zur Bepflanzung anzurechnen.

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

- 10.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese befestigten Flächen gelten vollständig als versiegelte Flächen und sind in vollem Umfang auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ II) anzurechnen.
- 10.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 und E 4 / 100m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenlisten E1, E2 und E4.
Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 10.3 Dachbegrünung: Alle flach geneigten Hauptdächer (bis 10°) der Hauptgebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss bei den Hauptgebäuden min. 10 cm betragen.
- 10.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- 10.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
- 10.6 Begrünung von baulichen Anlagen: Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Pflanzliste E3 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.
- 10.7 Garten- und Vorgartengestaltung: In Gärten und Vorgärten sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig.
Ein Spritzwasserschutz entlang des Hauptgebäudes ist bis zu einer Breite von 60cm zulässig.

11 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)

Im SO_{EH+W} ist insgesamt auf mindestens 30 % der Dachflächen eine Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlage (auch anteilig zulässig) zu installieren. Zur Anrechnung werden nur Dachflächen der Hauptgebäude herangezogen.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 12.1 Straßenbäume: Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 4. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung (PZ) dargestellten Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 12.2 Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen

gleichartiger Bäume vorzunehmen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase entsprechend zu schützen.

- 12.3 Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung gem. PZ: Anlage einer naturnahen, frei-wachsenden Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten E1 und E2. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt max. 1,50 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Für die Ermittlung der mind. Anzahl der zu pflanzenden Gehölze gilt folgender Ansatz: 1 Baum / 25 m², 1 Strauch / 4 m² Pflanzfläche. Der Anteil der Sträucher auf der zu bepflanzenden Fläche beträgt 65 %. Der Anteil der Bäume beträgt 35 %.

Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die einzuhaltenden Grenzabstände gem. § 38 u. 39 hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Versickerungsanlagen erforderlichen Böschungen sowie die Betonrückenstützen der Randeinfassungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

14 Festsetzung des Höhenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupteinschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

**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

Zulässig sind für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO_{EH+W}) Flachdächer (FD) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 + 2) Satteldächer (SD), Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 20° - 45°.

1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Das betrifft alle Hauptdächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports.

Ausgenommen von der Vorgabe zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege.

Die Überstellung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

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.

1.4 Fassaden

Für die Hauptbaukörper sind grelle Farben sowie Signalweiß unzulässig. Als ‚grelle Farben‘ gelten hochgesättigte, stark leuchtende Farbtöne mit hoher Farbintensität (z. B. reine oder neonartige Gelb-, Orange-, Rot-, Blau-, Grün- oder Pinktöne), die im Orts- und Landschaftsbild deutlich hervorstechen.

1.5 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser, Atriumhäuser sowie Kettenhäuser) sind in Bezug auf Dachform, -neigung, **-eindeckung und Farbe** sowie Traufwandhöhe, deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Einfriedungen straßenseitig eine maximale Höhe von 1,50 m und seitlich bzw. zwischen den Wohngärten eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind ausschließlich Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie berankte Drahtzäune zulässig. Einfriedungen müssen insgesamt offen gestaltet sein; erlaubt sind offene Zäune, heimische Heckenpflanzungen und Kombinationen aus beiden. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Zäune sind mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Entlang des Wirtwegs und der Rosbacher Straße sind abweichend hiervon auch blickdichte Einfriedungsvarianten zulässig. Auf die Artenliste E sowie auf die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen.
- 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 (gemessen ab OK_{FFB EG}).
- 2.3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO_{EH+W}) gilt: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z. B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.
- 2.4 **Stützmauern:** Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn sie verputzt oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.
- ### 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in das Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu

begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschranke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

- 3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Für das Sonstige Sondergebiet (SO_{EH+W}) gilt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe und eine maximale Ansichtsfläche von jeweils 17 m² nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf 12,00 m nicht überschreiten. Es sind maximal fünf Fahnen zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)

1. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik mindestens als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Überlauf ist auf dem Privatgrundstück zu versickern oder zu verrieseln.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v.d. Höhe 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 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 Satz 1 HWG).

- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Altlasten und Altablagerungen

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

5 Anforderungen an den Bodenaushub

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.

6 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

7 Artenschutz

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:

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 Kontrolle von Baumhöhlen vor den Rodungsarbeiten

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume im PG durch eine fachkundige Person (V 05) auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Individuen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Eine geeignete Maßnahme ist, den betroffenen Stamm/ Stammabschnitt mit einem Greifer zu entnehmen und in ein geeignetes Habitat zu verbringen. Der Stamm / Stammabschnitt

ist in senkrechter Position zu verankern. Sollte dies nicht möglich sein sind die Tiere bei frostfreier Wetterlage vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend), in einen der vorab installierten Nistkästen (C 02) zu setzen.

V 03 Schonender Rückbau der Bestandsgebäude

Der Abriss von Gebäuden ist zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Um eine Gefährdung einzelner Fledermäuse oder Bilche (Siebenschläfer) zu vermeiden, sind Bestandsgebäude behutsam und ausschließlich unter ökologischer Baubegleitung (V 05) niederzulegen. Sollte ein Tier in seinem Winterquartier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeigneter Fledermaus- bzw. Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt werden kann.

V 04 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potenziell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen. Relevante Strukturen (z.B. Totholzhaufen) sind bauseitig im Beisein oder nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung händisch oder mit einem Greifer zu entnehmen.

V 05 Ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung und Umsetzung der hier genannten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) während der Erschließungsmaßnahmen einzusetzen. Die ÖBB hat bei relevanten Tätigkeiten einen Wochenbericht zu verfassen, an allen Umweltbelange betreffenden Baubesprechungen teilzunehmen und den Bauablauf textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen unaufgefordert der Naturschutzbehörde vorzulegen.

K 01 Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter

Zur Kompensation von potenziellen Quartieren in dem ursprünglichen Gehölzbestand und dem landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäude auf den Flurstücken 174-176 der Flur 9 sind an geeigneten Standorten nach Beendigung des Bauvorhabens insgesamt 15 Nistkästen für Höhlenbrüter innerhalb des PG zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist auf ungehinderten An- und Abflug zu achten.

K 02 Pflanzung von flächigen Gehölzstrukturen für Finkenvögel

Für den Verlust der Gehölzstrukturen und Brutstätten von Stieglitz, Girlitz, Bluthänfling und Elster ist im neu erschlossenen Baugebiet (und dessen räumlichen Umfeld) eine Pflanzung von flächigen Gehölzstrukturen auf insgesamt 300 m² vorzusehen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen dabei mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft (Liste bevorzugter Arten s. Umweltbericht).

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:

C 01 Installation von Nistkästen für Gartenrotschwanz

Für den Verlust eines Brutplatzes vom Gartenrotschwanz sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets insgesamt 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Verhältnis 1:3) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist auf ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

C 02 Installation von Fledermausquartieren

Zur Kompensation von Spalten- und Höhlenquartieren im vorhandenen Baum- und Gehölzbestand sind an geeigneten Standorten im Geltungsbereich oder in dessen Umfeld Flachkästen für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen UNB abzustimmen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Bei der Installation ist auf ungehinderten An- und Abflug zu achten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und in Form eines Ergebnisberichtes der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

8 Baumschutz

Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

E) Artenauswahl**1 Artenliste 1**

Bäume 1. Ordnung (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20 cm

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung (auch in Sorten):

Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m. B. 14-16 cm Hei. 2 x v., 100-150

Acer Campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crateagus laevigata	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
Crateagus monogyna	Weißdorn

sowie hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten

2 Artenliste 2 Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., m. B., 100-150

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

3 Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 cm

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Partenocissus spec.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Wein
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwind
Fallopia baldschuanica	Schling-Knöterich
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen

4 **Artenliste 4 Klimaresiliente Bäume¹:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 18-20 cm

Acer campestre*	Feldahorn in Sorten
Acer monspessulanum*	Französischer Ahorn
Acer platanoides*	Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus*	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche in Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche in Sorten
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche in Sorten
Sorbus aria*	Mehlbeere in Sorten
Sorbus intermedia*	Schwedische Mehlbeere in Sorten
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata*	Winterlinde in Sorten
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde in Sorten

¹ Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste (2020)

*einheimische Arten

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 (Hellbezugswert von mindestens 30 %).

2 **Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

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 an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.

3 **Förderung von Gebäudebrütern - Integration von Nisthilfen an Gebäuden**

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).

4 **Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Verglasungen in nicht spiegelnder bzw. reflexionsarmer Ausführung hergestellt werden; transparentes Glas ist nur dort einzusetzen, wo es funktional erforderlich ist. Bei Glasflächen, die Vegetation oder Himmel re-

flektieren oder einen Durchblick auf naturnahe Bereiche ermöglichen, sind wirksame Maßnahmen wie kontrastreiche Markierungen, bedruckte oder transluzente Gläser vorzusehen. Die Markierungen sollen dauerhaft, gut sichtbar und mit einem ausreichenden Deckungsgrad von etwa 5–10 % über die gesamte Außenfläche angebracht werden.

5 **Förderung von Insekten - Integration von Blühflächen**

Zur Wahrung der Nahrungsressourcenverfügbarkeit für die heimischen Schmetterlinge wird die Integration von Blühflächen im PG empfohlen, die für diese Artgruppe geeignet sind (z. B. „Blühende Landschaft“ von der Fa. Rieger-Hofmann GmbH). Diese Maßnahme kommt vielen Tiergruppen zugute wie Wildbienen and anderen Insekten und schließlich auch vielen Vogelarten, deren Nahrung aus Insekten besteht.

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden. Dabei wird vor allem blütenreiches Saatgut empfohlen, um das Insektenvorkommen im neu erschlossenen Baugebiet zu erhöhen.

Vorentwurf, Stand: 2025-12-19