

## Textliche Festsetzungen

Planstand: 24.07.2024 – 2. Entwurf

### Übersichtskarte



Art der Nutzung/ Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haus- typen	TH <sub>max.</sub> *	FH <sub>max.</sub> *	Dachform
WA 1	0,35	0,45	II	o	ED	6,50 m	10,00 m	GD
WA 2	0,4	0,8	II	o	E	8,00 m	11,00 m	GD

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

\* Bezugspunkt für die Höhenermittlung siehe Textliche Festsetzungen A2.1

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 \(BGBl. I Nr. 394\)](#);  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

## **Textliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Am Heeggraben“ 1. Änderung (2014) ersetzt.

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.
- 1.1.3 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

#### **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 Die max. zulässige Firsthöhe (FHmax.) bzw. Gebäudehöhe beträgt im WA 1 10,0 m bzw. im WA 2 11,0 m über dem unteren Bezugspunkt.  

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 2.1.2 Die talseitige Außenwandhöhe/Traufhöhe (THmax.) beträgt im WA 1 6,5 m bzw. im WA 2 8,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.1.3 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe 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 (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Technische Aufbauten bleiben unberücksichtigt.
- 2.1.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der Schnittpunkt des tiefsten Punktes des natürlichen Geländeverlaufs mit dem jeweiligen Gebäude.

## **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## **2.3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)**

2.3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Carports/Garagen mit ihren Zufahrten (GRZ II) im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  überschritten werden, im WA 2 bis zu einer  $GRZ = 0,65$  überschritten werden.

2.3.2 Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien sind bei der Ermittlung der Grundflächen (GRZ I) nicht mitzurechnen.

## **2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

## **5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

5.1 Im WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Im WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze (St) innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

5.3 Im WA 1 sind Zu- und Abfahrten entlang der Heggrabenstraße nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten zu den entlang der Heggrabenstraße festgesetzten Flächen für Stellplätze (im WA 2) bleiben davon unberührt.

5.4 Nebenanlagen bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Nebenanlagen zur örtlichen (öffentlichen und/oder privaten) Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

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

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude.

Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften, die z. B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4C12.98-).

- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude höchstens sechs Wohneinheiten zulässig.

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

- 7.1 Oberflächenbefestigung: Private Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

- 7.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m<sup>2</sup>) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

- 7.3. Reduzierung der Lichtverschmutzung: Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 2.000 und max. 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse zulässig. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig. Eine Anstrahlung und Dauerbeleuchtung der Gebäude ist nicht zulässig.

## **8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) - Solarfestsetzung**

- 8.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden, gewerblich genutzten Gebäuden sowie baulichen (Neben-) Anlagen mit einer Grundfläche größer 50 m<sup>2</sup> sind je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte Photovoltaikmodule auf einer Fläche von mind. 50 % der nutzbaren Dachfläche zu installieren (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der tatsächlichen Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Entsprechend sind von der gesamten Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Als nicht nutzbare Teile gelten:

- ungünstig exponierte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche (durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume),

- von anderen Dachnutzungen belegte Teile des Daches wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen, sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass ausreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung steht (mind. 50 %, wenn dies wirtschaftlich und technisch nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

8.2 Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Alternativ können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

**9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Zum Schutz vor Gewerbelärm an Fassaden, an denen die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005-1 BB 1 bzw. der TA Lärm überschreiten - dem Gewerbegebiet zugewandter nordwestlicher Bereich des Bebauungsplanes (parallel zur Heggrabenstraße) - wird festgesetzt:

**9.1 Aktiver Lärmschutz**

9.1.1 Parallel zur Heggrabenstraße ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zwischen den Gebäuden eine mindestens 4,40 m hohe Schallschutzwand, gemessen ab der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze in der Mitte der jeweiligen Schallschutzwand zu errichten (vgl. Planzeichnung und Schallimmissionsprognose).

9.1.2 Im WA 2 sind die Fenster der Dachgeschosse der Nordost- und Südwestseiten um 1,5 m zurückversetzt anzuordnen, um eine Abschirmung zu dem schräg von Westen potenziell einwirkenden Schall zu erzielen.

**9.2 Passiver Lärmschutz**

**Geeignete Grundrissgestaltung**

Auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Nordwestseite der Gebäude dürfen keine zu schützenden Räume angeordnet werden. Fenster schutzbedürftiger Räume wie Wohnräume, Schlafräume, Arbeitszimmer sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite hinter den Schallschutzwänden anzuordnen.

9.3 Die Immissionsberechnung Nr. 4258/III des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer, Ehringshausen, April 2022, die DIN 18005 sowie die TA Lärm können im Bauamt der Gemeinde Wettenberg eingesehen werden.

**10 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

10.1 Grundstücksfreiflächen: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste).

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze gem. Artenliste zu verwenden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> angefangener Freifläche, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

10.2 Dach- und Carport-/Garagenbegrünung: Die Gebäudedächer  $\leq 10^\circ$  Dachneigung sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Gauben-/Zwerchhausdächer und Nebenanlagen < 12 m<sup>2</sup> Grundfläche. Alternativ kann ein Anteil als Fassadenbegrünung zur Anrechnung gebracht werden.

Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

10.3 Geschlossene freistehende Wandflächen von Carports und Garagen sowie fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit Kletterpflanzen gemäß D10

Artenliste 3 zu begrünen. Ausgenommen sind unmittelbar grenzständige Wandflächen von Carports, Garagen und Nebenanlagen (Grenzbebauungen).

- 10.4 Die Schallschutzwände parallel zur Heggrabenstraße sind gartenseitig mit Rankpflanzen gem. Artenliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.5 Pro sechs Stellplätzen ist mindestens ein stadtklimafester und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen.
- 10.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch/5 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche ist mit einer blütenreichen Saatmischung mit einem Kräuteranteil von 100 % einzusäen (Leitarten: *Agrostemma githago*, *Centaurea cyanus*, *Malva sylvestris*, *Glebionis segetum*, *Cynoglossum officinale*, *Echium vulgare*, *Leucanthemum vulgare*, *Calendula arvensis*, *Anthemis arvensis*). Der Aufwuchs ist einmal jährlich im April zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- 10.7 Neu anzupflanzende Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- oder (gegeneinander versetzte) Pultdächer) mit einer Neigung von 10° bis 45° zulässig.  
Bei Nebenanlagen und untergeordneten Dächern sind flach geneigte Dächer unter 10° zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Dies gilt auch für Garagen und Carports.  
Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt.
- 1.2 Bei Garagen, Carports, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.3 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Dauerhafte Begrünungen sind ebenfalls zulässig.
- 1.4 Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Materialien, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.5 Dacheinschnitte und -aufbauten, Loggien, Gauben und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 4,0 m im WA 1 bzw. 7,0 m im WA 2 zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen.
- 1.6 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.
- 1.7 Doppelhaushälften sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

## **2 Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Fassaden und alle anderen Oberflächen sind mit hellen Farben zu gestalten. Der Albedo-Wert von 0,3 ist nicht zu unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %). Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig, reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

## **3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3.2 Von den Festsetzungen nach B 3.1 ausgenommen sind die für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern festgesetzten Flächen „M“ an der Heggrabenstraße.

## **4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

4.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über GOK im Bereich der Straßen und Vorgärten. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.

4.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu den südöstlichen Nachbargrenzen (Nassauer Ring 25 - 37) ist dabei ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Stützmauern sind mit natürlichen Materialien zu verkleiden oder zu begrünen.

## **5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **6 Stellplätze**

Die Mindestbreite für sogenannte Längsparker beträgt 2,00 m, abweichend zu § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettenberg vom 07.01.2018.

## **C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

### **1 Verwertung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in bewirtschafteten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Zisternenvolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je angefangene 25 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die Bemessung der Abflussdrossel erfolgt im Genehmigungsverfahren. Der Überlauf ist an die Regenwasserrückhalteanlage anzuschließen. Die gültigen Normen und technischen Regelwerke sowie die Abwassersatzung der Gemeinde Wettenberg sind beim Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen zu beachten.

## D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### 2 **Klimaschutz**

2.1 Auf das (in Aufstellung befindliche) Klimaanpassungskonzept der Gemeinde Wettenberg wird hingewiesen.

2.2 Bei der Farbgebung der Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden.

### 3 **Bodendenkmäler**

3.1 Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine bauvorgreifende archäologische Untersuchung im rot gekennzeichneten Teilbereich der nachfolgenden Abbildung 1 durchzuführen.

Abb. 1:



3.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

### 4 **Verwertung von Niederschlagswasser**

4.1 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 WHG).



- 4.2 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).

## 5 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, Altlasten, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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.

## 6 Entsorgung von Bauabfällen

- 6.1 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), *Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle*).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

[https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

- 6.2 *Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.*

## 7 Bodenschutz

- 7.1 **VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

- 7.2 **VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte**

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden

mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

### 7.3 **VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase**

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt – z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe – oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

### 7.4 **VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase**

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

### 7.5 **VB 5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)**

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

### 7.6 **VB 6 Vermeidung von Erosionsschäden**

Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung > 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.

### 7:7 **VB 7 Bodenkundliche Baubegleitung**

Die Umsetzung der Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung (nach DIN 19639) zu überwachen.

7.8 Auf die folgenden Informationsblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Schutz des Bodens zur Berücksichtigung bei der Ausführung der Baumaßnahmen wird hingewiesen:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

[https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)

- Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

[https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV\\_BoSchu-Bauen\\_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV_BoSchu-Bauen_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage_01_180420.pdf)

## 8 **Zuordnung der Ökokontomaßnahme**

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein Kompensationsdefizit von 133.005 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird durch Ökopunkte ausgeglichen. Hierfür kauft der Vorhabenträger Ökopunkte, die die Gemeinde Wettenberg durch Waldstilllegung generiert hat. Konkret handelt es sich dabei um die Altholzinsel „Berghausen“ im Gemeindewald in der Flur 27. Die Stilllegungsfläche umfasst die Flurstücke 67/1 (170.513 m<sup>2</sup>) und 14 (180.440 m<sup>2</sup>). Der Quadratmeter wird mit 10 WP für die Stilllegung

bewertet. Demnach werden für das zu kompensierende Defizit rd. 13.301 m<sup>2</sup> benötigt. Die erforderliche Fläche wird dem Flurstück 14 zugeordnet.

## 9 Artenschutz

- 9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### V 01 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung sollte 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 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten

Zum Schutz potentiell 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.

- 9.2 Aus Artenschutzgründen wird empfohlen, nach Abschluss der Baumaßnahmen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den baulichen Anlagen anzubringen.

## 10 Artenlisten (Auswahl)

### Artenliste 1 Klimaresiliente Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18 (alle in Sorten)

Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Acer monspessulanum*	- Französischer Ahorn	Quercus petraea*	- Traubeneiche
Acer platanoides*	- Spitzahorn	Sorbus aria*	- Mehlbeere
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle	Sorbus intermedia*	- Schw. Mehlbeere
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata*	- Winterlinde
Corylus colurna	- Baumhasel	Tilia tomentosa	- Silberlinde
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche	Tilia x europaea	- Holländische Linde
Prunus x schmittii	- Zierkirsche		

<sup>1</sup> Klimaresiliente, insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum (GALK, 2020)

\* einheimische Arten

### Artenliste 1.1 Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Echte Walnuss, Zwetschge

### Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Virburnum opulus	- Gew. Schneeball

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

Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe	Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.