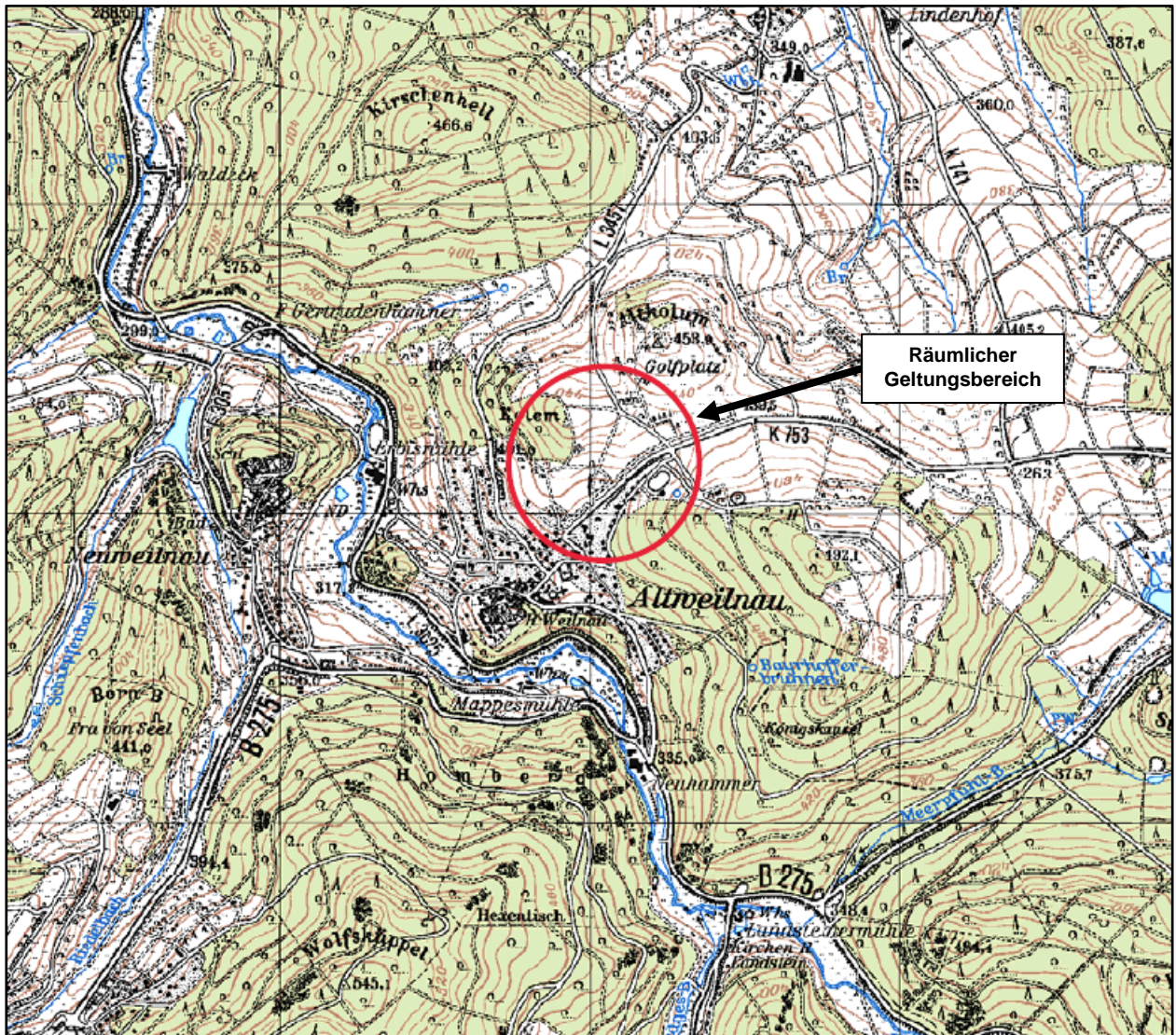


Textliche Festsetzungen

Planstand 14.04.2022: Entwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	THmax.	FHmax.	WE _{max.}
WA 1	0,4	0,8	II	ED	6,5 m	TH + 4,0 m	2+ELW
WA 2	0,4	0,8	II	E	6,5 m	TH + 4,0 m	12

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 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 03.06.2020 (GVBl. S 378)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

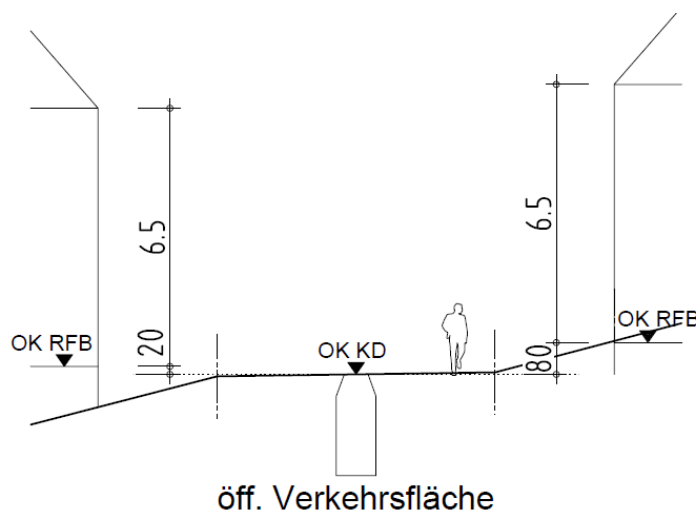
- 1.1 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- 1.2 Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße gemessen an dem Punkt lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD)) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Die Oberkante Rohfußboden liegt dabei maximal 20 cm über dem unteren Bezugspunkt, bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 80 cm über dem unteren Bezugspunkt.

Schemaskizze



- 2.3 Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.
- 2.4 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{max} = TH_{max} + 4,00 \text{ m}$). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 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 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im für Geschosswohnungsbauten vorgesehen WA 2 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.
- 4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig, im WA 2 sind je **Wohngebäude 6 bis maximal 12 Wohnungen** zulässig.
- Der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf müssen jeweils auf dem Grundstück gesichert sein. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.
- 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. In der Fläche sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung einer Einfriedung bzw. Zuananlage mit einer Höhe von bis zu 2,0 m ist zulässig.
- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Rad- und (private) Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist in die belebte Bodenzone zu versickern.
- 7.2 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind LED-Lampen mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von max. 4000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 kommen.

7.3 A1: Regeneration einer Streuobstwiese (Gem. Altweilnau, Flur 3, Flst. 16 und 18):

Ausgleichsfläche 1 (10.090 m²) ist mit Ausnahme der Obstbäume vollständig von Gehölzaufwuchs zu befreien. Hierzu sind die Sträucher zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar bis 30 cm über dem Boden zurückzuschneiden. Die verbleibenden Stümpfe sind im darauffolgenden Mai bodennah abzuschneiden. Vor Beginn der Maßnahme sind an den Obstbäumen 2 Bilchkästen und 6 Nistkästen zu installieren.

Im Herbst nach der Entbuschung sind auf der zentralen Grünlandfläche 15 Hochstamm-Obstbäume in zwei Reihen (Reihenabstand ca. 12 m, Abstand in der Reihe 10 m) sowie zusätzlich 6 weitere Hochstamm-Obstbäume zur Verjüngung in den Bestand zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich traditionelle Obstsorten. Die Bäume sind durch geeignete Schnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche ist nach Abschluss der Entbuschung zu mähen, durch Aufreißen der Grasnarbe (Egge) für eine Nachsaat vorzubereiten und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Frischwiesen aus regionaler Herkunft nachzusäen. In der Folge ist die Fläche zweimal jährlich im Juni und September zu mähen. Sämtliches Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und danach abzufahren. Eine Beweidung durch Ziegen und Schafe ist zulässig, wenn die Bäume wirksam vor Schäden geschützt werden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Ergänzende Hinweise s. Abschnitt E: Empfehlungen und Hinweise.

7.4 A2 und A3: Extensivacker und Extensivgrünland (Gem. Altweilnau, Flur 5, Flst. 24 und 25):

Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche 2 (13.067 m²) erfolgt in Form von 12 m breiten Streifen, in wechselnder Fruchtfolge zwischen Sommergetreide, Wintergetreide und Grünbrache. Die Aussaat im März ist in Reihenabständen von ≥ 30 cm durchzuführen. Eine entsprechende Untersaat ist dabei im ersten Jahr vorzusehen. Hierzu eignen sich neben Klee auch eine Reihe einheimischer Ackerwildkräuter aus regionaler Herkunft. Nach der Ernte ist der Stoppelacker bis zum darauffolgenden Frühjahr unbearbeitet liegen zu lassen.

Das Brachfeld wird im März als Grünbrache eingesät. Zulässiges Saatgut sind Mischungen aus Klee, Luzerne, Esparsette, Erbse, Wicke, Buchweizen, Borretsch, Wiesenkümmel, Dill, Calendula, Hirse, Lein, Senf, Ölrettich, Leindotter, Hirse und Rauhafer in Mischungen sowie Sommergetreide (Mengenanteil im Saatgut max. 20 %), Landsberger Gemenge und Wickroggen, außerdem Ackerwildkräuter, nicht jedoch hochwüchsige Saatmischungen zur Wildäsung.

Saatvorbereitung und Pflege erfolgen grundsätzlich mechanisch. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern jedweder Art ist zu unterlassen. Bei Bedarf zulässig sind die mechanische Unkrautbekämpfung, die Düngung mit Festmist und das einmalige Mulchen des Brachfeldes ab August. Zulässig ist zudem die Beweidung des abgeernteten Feldes oder des Brachfeldes zwischen Anfang September und Ende Oktober. Abweichungen von den Bewirtschaftungsgrundsätzen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Der Grünlandanteil der Ausgleichsfläche 2 (ca. 5.550 m²) ist nach Abschälen der Grasnarbe auf Teilflächen im Gesamtumfang von 500 m² mit Grassoden aus dem Grünlandbestand der Flurstücke 34 und 35 des Plangebiets zu impfen. Hierzu sind mind. 1 m² große Teilstücke mit Vorkommen von Wiesenhafer (*Helictotrichon pratense*) und Heidenelke (*Dianthus deltoides*) der zuvor gemähten Spenderfläche im Gesamtumfang von 500 m² in ca. 20 cm Tiefe als Soden abzuschälen und gleichmäßig verteilt auf die Ausgleichsfläche zu verbringen, auf den vorbereiteten Flächen leicht anzudrücken und zu wässern. Nach Abschluss der Übertragung sind die verbliebenen offenen Bodenstellen mit einer Saatgutmischung aus regionaler Herkunft für Magerrasen einzusäen. Beimengungen hochwüchsiger Gräser wie Glatthafer, Wiesenfuchsschwanz, Lieschgras oder Wiesenschwingel sind zu vermeiden. Der aufkommende Bestand ist bei Bedarf zu wässern und einem Kröpfchnitt zu unterziehen. Das Grünland ist in der Folge zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt frühestens Mitte Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahmen A2 und A3 ist dem Eingriff voranzustellen.

- 7.5 **A4:** Installation von Nistkästen:
An geeigneten Standorten am nordöstlichen Ortsrand von Altweilnau sind insgesamt 18 Holzbeton-Nistkästen, davon 12 Höhlenkästen, 3 Starenkästen und 3 Halbhöhlenkästen zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 6 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.
- 7.6 **A5:** Installation von Fledermauskästen:
Vor Abriss der Gartenhütten bzw. vor Rodung des Baumbestandes ist im funktionalen Umfeld ein Fledermauskasten für eine eventuell erforderliche Notumsiedlung von Fledermäusen aufzuhängen. Hierbei gilt der Hinweis zu 9.3.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind pro betroffener Baumhöhle oder zerstörtem potenziellen Fassadenquartier an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet jeweils drei funktional ähnliche Fledermauskästen zu installieren. Die Ersatzkästen für Fassadenverstecke können auch in die Fassade neu zu errichtender Gebäude integriert werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.
- 7.7 **A6:** Heckenpflanzung:
Auf Flst. 15, Flur 1, Gemarkung Altweilnau („Am Nussköpfchen“), sind beeren- und nusstragende Sträucher in Form einer Hecke anzupflanzen und fünf Haselmauskobel aus Holzbeton oder Holz aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.
- 7.8 Alle Ausgleichsmaßnahmen sind über fünf Jahre einem jährlichen Monitoring zu unterziehen. Für die Maßnahmen A2 und A3 sind sowohl eine Brutvogelkartierung als auch eine Kartierung der Vegetation und der vorkommenden Tagfalter vorzunehmen. Ein entsprechender Bericht ist jährlich der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 8 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 8.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Fläche 1: Pro Wohngrundstück ist 1 Hochstammobstbaum (Apfel, Birne, Süßkirsche) bewährter Sorten anzupflanzen, zu erziehen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als Rasen oder Wiese zu begrünen.
Fläche 2: Auf der Fläche sind 50 Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche 3: Je 150 m² angefangener Fläche sind mind. 50 Sträucher der Artenliste 3 zu setzen. Die Festsetzung ist erfüllt, sofern und solange die Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,50 m über Grund dauerhaft erreicht und mindestens 2-reihig (versetzt) erfolgt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Auf der Fläche wachsende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und ihr Flächenanteil auf die Zahl der zu pflanzenden Sträucher anzurechnen.
- 8.2 Innerhalb der sonstigen privaten Grünfläche „Waldrand“ ist auf das Anpflanzen von Bäumen zu verzichten.
- 9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
- 9.1 Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:
- 9.2 Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

- 9.3 Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Bäumen, in denen sich Baumhöhlen befinden können (insbes. Obstbäume) sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen, Bilchen und Vögeln hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder Bilchen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) in einen bereitgestellten Nistkasten zu setzen.
- 9.4 Die Beseitigung strauchartiger Gehölze muss als schonende Rodung erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der Gehölze ohne schweres Gerät. Das Schnittgut wird nach zwei Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April – je nach Witterung) werden die Wurzelstöcke gerodet.
- 9.5 Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, Waldeidechse) ist durch eine Umweltbaubegleitung 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 in das angrenzende Waldstück umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Wald bzw. Offenland erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.
- 9.6 Zwischen dem Baufeld und dem Waldrand bzw. Offenland ist bauzeitlich eine Sperreinrichtung aufzustellen, um das erneute Einwandern von Individuen der Waldeidechse wirksam zu verhindern.
- 9.7 Die aktuell im Plangebiet vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten und an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung wieder anzubringen.
- 9.8 Alle Maßnahmen der Umweltbaubegleitung sind zu dokumentieren, ein entsprechender Bericht ist der UNB auszuhändigen.

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

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform/Dachneigung

Für die Hauptnutzung sind geneigte Dachflächen zulässig. Flachdächer (0 – 10° Dachneigung) sind bei Wohngebäude und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig, jedoch ist vom First des Hauptdaches ein Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen.

1.4 Die Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe gilt nur für die Traufe des Hauptdaches.

1.5 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.6 **Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind straßen- und gartenseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2 **Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. 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 **Einfriedungen und Stützmauern**

3.1 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, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.2 Hangbefestigungen wie Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche, zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Stützmauern sind mit Naturstein zu verkleiden.

4 **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

4.1 Gärten: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit Ausnahme der Flächen nach A 8 zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten. Hierbei gilt: 1 Strauch: 5 m², 1 Baum 2. Ordnung: 50 m², 1 Baum 1. Ordnung: 100 m². Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 und 3 zu verwenden.

4.2 Die flächige Anlage von Kies-, Steinschüttungen und Schottergärten (> 2 m²) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind unzulässig.

5 **Abfall- und Wertstoffbehälter:**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**1 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.2 Die wasserundurchlässigen Zisternen dürfen nur über einen Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, wenn das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück nachweislich nicht versickert werden kann. Voraussetzung für die Versickerung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes sowie die geltenden technischen Regelwerke (Arbeitsblatt A138, Merkblatt M153 der DWA sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

D) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**1 Stellplatzsatzung**

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

2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Baufreihaltezone

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

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

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. 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.

4 Altlasten

- 4.1 Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden,

mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.

- 4.2 Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung des Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt - Abfall – Bau- und Gewerbeabfall

5 Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen und Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

E) Empfehlungen und Hinweise

- 1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind erwünscht.
- 2 Die Verwendung von Niederschlagswasser für die Toilettenspülung wird empfohlen.
- 3 Bei der Gestaltung von Wege-, Terrassen- und Stellplatzflächen wird die Verwendung heller Materialien empfohlen.

4 Hinweise zu den Festsetzungen nach A 7

- 4.1 **Zu A 7.3 (Maßnahme A1):** Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstbestandes. Ziel ist die dauerhafte Wiederherstellung eines Streuobstbestandes auf extensiv genutztem Grünland. Wegen der zu erwartenden Wurzelbrut sind die Maßnahmen in den Folgejahren ggf. ganz oder teilweise zu wiederholen. Die zeitliche Staffelung der Einzelmaßnahmen dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote und dem Schutz brütender Vögel.

Die Obstbaumpflanzungen erfolgen im Reihenabstand von 12 m, der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m. Wurzelschutz durch Sechskantgeflecht empfiehlt sich (nur) auf Standorten mit hohem Aufkommen an Wühlmäusen, ansonsten sollte er im Interesse der Wurzelentwicklung unterlassen werden. Bei Pflanzung und Pflege der Jungbäume ist auf ausreichenden Stammschutz gegen Sonneneinstrahlung zu achten (Schilfrohrgeflecht oder Schutzanstrich). Schnittmaßnahmen an Altbäumen dienen der Auslichtung der Krone, der Aktivierung des Baumes und der Wiederherstellung einer ausreichenden Statik. Sie sind zurückhaltend und über mehrere Jahre durchzuführen. Auslichtungsarbeiten an Jungbäumen erfolgen im Sommer, der Rückschnitt (Ausnahme: Kirsche) im darauffolgenden Winter bei frostfreier Witterung. In den ersten 5 Jahren nach Pflanzung sind jährliche Erziehungschnitte erforderlich.

Bei der Auswahl des Saatgutes ist auf die Herkunft aus dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ mit Ursprungsgebiet „Hessisches Bergland“ zu achten. Auf die Beimengung von Hochgräsern (insbes. Fuchsschwanz, Knautgras, Lieschgras) sollte verzichtet werden. Die Saatvorbereitung soll erreichen, dass die Grasnarbe in Abständen von 10-15 cm 2-3 cm tiefe Furchen aufweist, um das Aufgehen der Saat zu verbessern.

Traditionelle Apfelsorten:

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

Traditionelle Birnensorten:

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

Traditionelle Kirschsorten:

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

Traditionelle Pflaumensorten:

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

- 4.2 **Zu A 7.4: Maßnahme A2** dient als CEF-Maßnahme dem Ausgleich für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche. Sie zielt auf die Entwicklung eines lückigen, lichtdurchlässigen Getreidebestandes mit blütenreichen Wildkräutern auf dem Sommerfeld, die Schaffung von Rainen und die Bereitstellung von schütter begrüntem Brachflächen ab. Zur Bekämpfung insbes. von Disteln erfolgt dabei die Vorbereitung des Sommerfeldes durch Pflügen und den Einsatz eines Flügelschargrubbers oder einer Kreiselegge im Abstand von mind. 14 Tagen. Es sind bevorzugt alte Getreidesorten wie z.B. Emmer, Einkorn und Dinkel zu verwenden.
- 4.3 **Zu A 7.5: Maßnahme A4** dient dem Ausgleich für den Verlust von drei erfassten Baumhöhlen und weiteren vorhandenen Nisthöhlen (je eine Brut Feldsperling, Star, Kleiber, Blaumeise, Kohlmeise).
- 4.4 **Zu A 7.6: Maßnahme A5** dient dem Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in Hütten und Baumhöhlen. Verwendet werden sollen handelsübliche Holzbetonkästen oder Kästen aus unbehandeltem Rauspund (Stärke mind. 2 cm) oder Vollholz (Kernbohrung).
- 4.5 **Zu A 7.7: Maßnahme A6** dient der Wahrung der ökologischen Kontinuität für mögliche Haselmausvorkommen. Die Pflanzmaßnahmen folgen dabei dem vorliegenden Konzept der UNB des Hochtaunuskreises.
- 4.6 Hingewiesen sei auf die sich aus § 39 Abs. 1 BNatSchG direkt ergebende Verpflichtung zum Erhalt gesunden Laubbaumbestandes, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. 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.
- 5 Das Ausgleichsdefizit im Sinne der Eingriffsregelung in Höhe von 828.040 Punkten wird vom Ökokonto der Gemeinde Weilrod abgebucht.

6 Hinweise zu den Festsetzungen nach A8

Der 2. Bauabschnitt wird gemäß den Vorgaben des HMUKLV nach Abverkauf von 80 % der Bauplätze des 1. BA vorbereitet. Der 2. BA wird demnach höchstwahrscheinlich ohne zeitliche Verzögerungen dem 1. BA folgen (frühestens jedoch ab dem 3. Quartal 2022 gemäß Vereinbarung mit dem HMUKLV). Sollte wider Erwarten die Umsetzung des 2. BA nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft des 1. BA realisiert werden, erfolgt gemäß Absprache mit der UNB die Eingrünung am nördlichen Rand des 1. BA.

F) Artenauswahl

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität: H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Süßkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, -pflaume
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Crataegus spec.	- Weiß-/ Rotdorn		

Artenliste 2 Straßenbäume: Pflanzqualität: H. oder Sol., 3 x v., 18-20

Acer campestre `Elsrijk´	- Feldahorn
Acer plantanoides `Columnare´	- Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus hippocastum `Globusum´	- Rosskastanie, kugelförmig
Aesculus hippocastum `Pyramidalis´	- Rosskastanie, pyramidal
Crataegus x prunifolia `Splendens´	- Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleryana `Chanticleer´	- Chinesische Birne
Tilia cordata `Greenspire´	- Stadtlinde
Tilia cordata `Rancho´	- Winterlinde, klein

Artenliste 3 Laubsträucher: Pflanzqualität: Str., 2 x v., 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa div. spec.	- Rose (auch in Sorten)
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus spec.	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster		

Artenliste 4 Kletterpflanzen: Pflanzqualität: Topfballen 2 x v., 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		