

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2011)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem HAGBNatSchG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 19 BauNVO

Der Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden darf.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

Freitreppen und Terrassen sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens und bis zu einer Tiefe von 4,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

In den mit „B“ gekennzeichneten Teilbereichen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich (zwischen anbaufähiger Erschließungsfläche und Gebäude) mit Ausnahme von Abfallbehältnissen und Fahrradabstellplätzen unzulässig. In den übrigen Grundstücksfreiflächen sind Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den mit „B“ gekennzeichneten Teilbereichen dürfen Stellplätze und Garagen nur in einer Grundstückstiefe bis maximal 15 m gemessen ab Grenze der anbaufähigen Erschließungsfläche errichtet werden.

Garagen müssen auf der Seite ihrer Einfahrt einen Mindestabstand von 3,00 m, gemessen in der Mittelachse der Garagenzufahrt, zu öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen.

Innerhalb der im Plan nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone entlang der Darmstädter Straße sind Garagen unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den mit „B“ gekennzeichneten Teilbereichen sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nachfolgenden Maßnahmen 1 bis 5 sind zwingend umzusetzen.

Alle Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen (NATUREG). Eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bei den Abbrucharträgen von Gebäuden hat zu erfolgen.

5.1. Teilgeltungsbereich 1 (Vorhabengebiet)

Maßnahme 1

<u>Bezeichnung:</u>	Entlang der Darmstädter Straße, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6, Nr. 16 und Nr. 18 (alle teilweise)
<u>Größe:</u>	1.028 m ²
<u>Entwicklungsziel:</u>	Gehölzentwicklung und -sicherung
<u>Maßnahmen:</u>	Die Entwicklungsmaßnahme besteht aus den folgenden Einzelmaßnahmen:

- Bestandserhalt der vorhandenen Gehölzreihe entlang der Darmstädter Straße; Begrenzung der notwendigen Gehölzrodungen auf die Erfordernisse der benötigten Zufahrten einschließlich Sichtdreiecke
- Neupflanzung von Strauchgehölzen im Bereich des Flurstückes Nr. 6, um den bestehenden Gehölzstreifen auf die angestrebte Breite von 10 m zu verbreitern und einen abgestuften Gehölzbestand zu entwickeln; in den Bereichen der Flurstücke Nr. 16 und Nr. 18 ist eine geringere Breite vorgesehen, so dass hier keine Ergänzungspflanzungen durchzuführen sind; als Pflanzgut sind in gleichen Teilen zu verwenden: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Grau- und Purpurweide (*Salix cinerea*, *Salix purpurea*) sowie Sommerflieder (*Buddleja davidii*); es wird von einer Pflanzfläche von etwa 400 m² ausgegangen, wodurch - bei einer Pflanzdichte von 1 Stück/2 m² - 200 Pflanzen benötigt werden
- Gehölzpflege (Rückschnitt, Einzelbaumfällungen) erfolgt nur unter der Prämisse der Verkehrssicherungspflicht
- Muss der vorhandene Gehölzbestand baubedingt teilweise entfernt werden, sind diese Bestandslücken durch Ersatzpflanzungen zu schließen; das hierfür einzusetzende Pflanzgut - Bäume 1. und 2. Ordnung (jeweils Heister 3 x verpflanzt) - ist aus der festgesetzten Gehölzartenliste zu wählen, die entsprechenden Pflanzhinweise, Pflanzvorgaben und Qualitätsanforderungen sind zu beachten

Maßnahme 2

Bezeichnung:

Hinter dem Schlädchen / Auf der Roten Erde, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6, Nr. 15 und Nr. 106/1 (alle teilweise)

Größe:

4.261 m²

Entwicklungsziel:

Gehölzentwicklung und -sicherung, gelenkte Sukzession

Maßnahmen:

Die Entwicklungsmaßnahme besteht aus folgenden Einzelmaßnahmen:

- Bestandserhalt der vorhandenen Gehölzbestände entlang der nördlichen Waldrandareals des hier angrenzenden und teilweise in das Gebiet hineinragenden, flächigen Waldbestandes
- Erhalt aller Einzelgehölze und Gehölzgruppen im Maßnahmengebiet
- Keine Gehölzneupflanzung
- Fällung einzelner, ausgewählter Bäume im Abstand von 10 Jahren zur Bestandsauflichtung und Schaffung neuer Sukzessionsinseln; Belassen des Totholzes im Gebiet
- Gehölzpflege (Rückschnitt, Einzelbaumfällungen) erfolgt nur unter der Prämisse der Verkehrssicherungspflicht
- Für die Bewertung der notwendigen Gehölzpflege- oder Entwicklungsmaßnahmen sowie für die Durchführung der in diesem Zuge

anfallenden Arbeiten wird ein „Beförsterungsvertrag“ oder eine gleichwertige Regelung empfohlen

Maßnahme 3

Bezeichnung: Hinter dem Schlädchen, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6 und Nr. 18 (beide teilweise)

Größe: 1.025 m²

Entwicklungsziel: **Gehölzpflanzung und -sicherung**

Maßnahmen: Die Entwicklungsmaßnahme besteht aus folgenden Einzelmaßnahmen:

- Weitgehender Bestandserhalt der vorhandenen Gehölzreihe entlang der westlichen Peripherie des Vorhabenbereiches; Begrenzung der notwendigen Gehölzrodungen in diesem Bereich auf die Erfordernisse der unabdingbaren, baulichen Vorgaben
- Nadelgehölze und nicht heimische Gehölze dürfen aus dem Bestand entfernt werden
- Gehölzpflege (Rückschnitt, Einzelbaumfällungen) erfolgt - außer bei den vorstehenden Ausnahmen - nur unter der Prämisse der Verkehrssicherungspflicht
- Neupflanzung von Einzelbäumen zur Stärkung des Gesamtbildes einer linearen Baumhecke; im **östlichen Teilbereich** sind als Pflanzgut zu verwenden: Eberesche (*Sorbus aucuparia* - 5 Stück), Vogelkirsche (*Prunus avium* - 2 Stück) sowie Ess-Kastanie (*Castanea sativa* - 3 Stück); im **westlichen Teilbereich** sind als Pflanzgut zu verwenden: Schwarzerle (*Alnus glutinosa* - 10 Stück), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus* - 10 Stück) sowie Stieleiche (*Quercus robur* - 5 Stück); die Bäume sind bevorzugt gruppenhaft in bestehende oder entstehende Bestandslücken zu pflanzen; als Pflanzqualität ist mindestens „Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm“ einzusetzen
- Muss der vorhandene Gehölzbestand baubedingt teilweise entfernt werden, sind diese Bestandslücken durch Ersatzpflanzungen zu schließen; das hierfür einzusetzende Pflanzgut - Sträucher sowie Bäume 1. und 2. Ordnung (jeweils Heister 3 x verpflanzt) - ist aus der festgesetzten Gehölzartenliste zu wählen, die entsprechenden Pflanzhinweise, Pflanzvorgaben und Qualitätsanforderungen sind zu beachten

5.2. Teilgeltungsbereich 2 (Kompensationsbereich)

Maßnahme 4

Bezeichnung: Auf der Roten Erde, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6 (teilweise) und Nr. 7/3

Größe: 18.257 m²

Entwicklungsziel: **Acker mit Artenschutzmaßnahmen für Offenlandarten**

- Maßnahmen:** Diese, auf den Schutz gefährdeter, offenlandbewohnender Arten der lokalen Avifauna ausgerichtete Artenhilfsmaßnahme besteht aus der Anlage nachfolgend beschriebener „Feldlerchen-Fenster“:
- Auf der Maßnahmenfläche sind insgesamt fünf Feldlerchen-Fenster mit einer Größe von jeweils mindestens 20 m² anzulegen
 - Als Vorgaben für die zukünftige Landbewirtschaftung ist der Anbau geeigneter Kulturen wie beispielsweise Wintergetreide, Raps oder Mais vorzusehen
 - Die Anlage der Fenster erfolgt einfach durch ein kurzes Anheben der Sämaschine über eine Strecke von 7 - 10 m; nach Aussaat normal bewirtschaften
 - Bei der Anlage ist weiterhin zu beachten, dass mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen und 25 m Abstand zum Feldrand eingehalten werden
 - Umsetzung und Gewährleistung der Maßnahme durch Bewirtschaftungsverträge und Entschädigung des Ertragsausfalles (Mittelwert 10,00 €/Fenster, jährlich)
 - Als Maßnahmenbeginn wird die unmittelbar auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgende Aussaatperiode terminiert; ggf. vorhandene Pachtverträge sind dabei zu beachten

Maßnahme 5

Bezeichnung: Auf der Roten Erde, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstück Nr. 72

Größe: 1.009 m²

Entwicklungsziel: **Ackerbrache**

- Maßnahmen:** Bei der Umsetzung der Maßnahme ist zu beachten:
- Die Maßnahmenfläche wird idealerweise unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes aus der Nutzung genommen; die Ernte der aktuellen Bewirtschaftungsform darf dabei jedoch noch ordnungsgemäß eingebracht werden; ggf. vorhandene Pachtverträge sind dabei zu beachten
 - Im Abstand von drei Jahren wird die Fläche vollständig umgebrochen, um das Aufkommen und Etablieren von Gehölzvegetation zu verhindern und den angestrebten Brachetypus immer wieder neu zu initiieren

5.3. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Maßnahme 6

Bezeichnung: Hinter den Schlädchen, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstücke Nr. 6 (teilweise), Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 17/3, Nr. 105/3 (teilweise), Nr. 105/4, Nr. 105/5 und Nr. 106/1 (teilweise)

Größe: Gesamter Vorhabenbereich

Entwicklungsziel: **Beschränkung der Rodungszeit**

Maßnahmen: Notwendige Gehölzrodungen sind nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar möglich

Maßnahme 7

Bezeichnung: Hinter den Schlädchen, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, Flurstück Nr. 6 (teilweise)

Größe: Ein Gebäude

Entwicklungsziel: **Fledermausschonender Gebäudeabriss**

Maßnahmen: Die Fassadenverschindelung ist vor dem Gebäudeabriss in Handarbeit zu entfernen; angetroffene Fledermäuse sind in geeignete, störungsarme Quartierstrukturen umzusetzen (verknüpfbar mit Maßnahme 8)

Maßnahme 8

Bezeichnung: Hinter den Schlädchen, Gemarkung Groß-Zimmern, Flur 14, vorzugsweise Flurstück Nr. 6 (teilweise) - aber in Abstimmung mit der lokal zuständigen NABU-Gruppe auch an anderen geeigneten Standorten des funktionalen Umfeldes möglich

Größe: Nicht flächig quantifizierbar

Entwicklungsziel: **Quartier- und Höhlensatz**

Maßnahmen: Als Ausgleich für den Verlust gebäudegebundener Quartierstrukturen (Fledermäuse, Schlafplatz) sowie gebäudegebundener Nischen und Bauhöhlen sind fünf Fledermauskästen, fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie 10 Nistkästen für Höhlenbrüter (verschiedene Typen) aufzuhängen. Diese Maßnahme ist als **CEF-Maßnahme** durchzuführen, d.h. die Maßnahmenumsetzung muss vor dem jeweiligen Eingriff (Rodung, Gebäudeabriss) erfolgen

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Teilbereiche Schallschutznachweise nach DIN 4109 zu führen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 vor Fenstern von Aufenthaltsräumen sind diese mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, sofern die Aufenthaltsräume nicht an eine kontrollierte Wohnraumlüftung angeschlossen sind.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzvorgaben

Für die Bepflanzung der privaten Freifläche mit Bäumen und Sträuchern, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Es ist zu beachten:

a) Baumpflanzungen

- 1. Ordnung - Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 16 - 18 cm
- 1. Ordnung - Pflanzqualität: Heister 3 x verpflanzt; Mindeststammumfang 10 - 12 cm
- 2. Ordnung - Pflanzqualität: Heister 3 x verpflanzt; Mindestgröße 150 - 175 cm
- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume

b) Strauchgehölzpflanzungen

- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahllisten
- Pflanzenqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaben

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut

- Straucharten: Strauch 2 x verpflanzt; Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerware
- Rosa-Arten: Strauch 2 x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm

Pflanzhinweise

- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3 - 5 Exemplare) zu pflanzen
- Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m²

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind für die im Plan festgesetzten Bäume standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Für weitere Bepflanzung werden die nachfolgenden Arten empfohlen.

Auswahlliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur / petraea	Stieleiche/Traubeneiche

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
hochstämmige Obstbäume

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa agrestis, arvensis, canina	Acker-, Feld-, Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:
Weiden-Arten (Förderung der Frühtracht)
Buddleja davidii (Nektarspender für Tagfalter)

Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthen. tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Echter Wein, Spalierobst

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Ausnahme: Eiben) und Hybridpappeln.

Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der Westgrenze der Bebauung eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 1. Ordnung 5 % (Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) und von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen. Bestehende Gehölze innerhalb dieses Bereiches sind zu erhalten.

Von den dargestellten Baumstandorten kann aus funktionellen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.

Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Plan zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie Bestandsbäume werden angerechnet.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Bäume und Sträucher, die aufgrund von nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Baumaßnahmen nicht mit vertretbarem Aufwand erhalten werden können, dürfen gerodet werden.

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Rodungen mit Ausnahme zur Herstellung von öffentlichen Wegeflächen unzulässig. Bäume innerhalb dieser Flächen, die aufgrund ihrer Wuchshöhe oder aufgrund ihres Zustandes (z.B. hoher Totholzanteil) den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke gefährden (Windbruchgefahr) sind fachgerecht auf den Stock zu setzen.

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Herstellung von öffentlich nutzbaren Wegeflächen für Naherholung und Pflege der Naturschutzflächen zulässig.

Die laut Plan zur Neuanpflanzung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu ggf. vor Beginn der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun, zu schützen.

Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Planes zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außerhalb der üblichen Vogelbrutzeit zulässig. Diese liegt in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig (vergleiche auch Maßnahme 6).

9. Festsetzung der Höhenlage, § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird auf die im Plangebiet zeichnerisch angegebenen Höhen festgesetzt. Von diesen Höhen kann im Zuge der technischen Planung der Straßenflächen insbesondere zur Herstellung von Längs- und Querneigungen abgewichen werden. Straßenhöhen zwischen den angegebenen Punkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne § 2 Abs. 5 HBO innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Straßenhöhe im Bereich vor dem jeweiligen Grundstück gemessen in Straßenmitte bestimmt. Bis zur Herstellung der Straßen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Höhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln. Für Grundstücke, die am Rand des Plangeltungsbereiches liegen, ist die Geländeoberfläche als Verbindung zwischen der an das Grundstück angrenzenden Straßenhöhe und der natürlichen Geländeoberfläche an der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Für Grundstücke, die an eine zum Erhalt von Gehölzen festgesetzte Fläche angrenzen, ist die Geländeoberfläche als Verbindung zwischen der an das Grundstück angrenzenden Straßenhöhe und der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der zum Erhalt von Gehölzen festgesetzten Fläche festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Geh- und Radweges ist die Höhe des Radweges mit der Straßenhöhe im Sinne dieser Festsetzung gleichgestellt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Form der Dachflächen ist im Rahmen der Begrenzung der Dachneigung auf maximal 40° freigestellt.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen über 8° Dachneigung ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen über 15° Neigung sind

ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Kleinere Nebendächer (Gauben, Erker, Vordächer) können auch in anderem farblich abgestimmten Material wie z.B. Kupferblech ausgeführt werden.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Doppelhäuser müssen auf beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen. Traufwandhöhe und Firsthöhe sind für beide Doppelhaushälften gleich zu wählen.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Für Einfriedungen sind Maschendraht und Stabgitterzäune zulässig, wenn sie mindestens einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel (Höhe 0,30 m bis 0,50 m) mit Mauerpfeilern (maximale Höhe 1,50 m) mit dazwischen liegenden Zaunelementen aus Stabgittern oder Holzstaketen. Andere Einfriedungen (z.B. Holzflechtzäune, geschlossene Mauern) sind unzulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Stützmauern sind nach den Bestimmungen der HBO zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtbehinderndem Bewuchs oder baulichen Sichtbehinderungen freizuhalten.

3. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

4. Gestaltung der Stellplätze und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

5. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Wege, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grün- / Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Zwei Ziegel-Relief-Bilder in der Fassade des ehemaligen Bürogebäudes der alten Ziegelei stehen unter Denkmalschutz. Eine bauliche Nutzung (auch ein baugenehmigungsfreies Vorhaben) ist im Bereich der denkmalgeschützten Fassade, der denkmalgeschützten historischen Zufahrt und der dazwischen liegenden Flächen nur unter dem Vorbehalt der ausdrücklichen Erteilung der zwingend erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Veränderungen im Bereich der historischen Zufahrt und in dem die historische Fassade umfassenden Baufenster.

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt hierzu ergänzend folgende Hinweise bzw. Auflagen:

- Die Ziegelfassade des Verwaltungsbaus einschließlich der Reliefs und des expressionistisch gestalteten Eingangsportals sind in einen neuen Baukörper zu integrieren.
- Die Ziegelplastiken sollten nach Abschluss der Gesamtbaumaßnahme wieder an ihren alten Platz zurück überführt werden. Die Gestaltung des Vorplatzes ist insgesamt darauf abzustimmen.
- Die historische Zufahrt auf das Gelände ist einschließlich der vorhandenen Ziegelstein-Torpfosten zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen - insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.).

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Energetische Optimierung

Auf die erheblichen CO₂- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren.

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche sensorischen Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5), zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung

Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Seitens der zuständigen Fachstelle Bodenschutz der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt werden folgende Hinweise und Auflagen gegeben:

- Die Bebauung kann erst nach Abschluss der erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen, die im bodenschutzrechtlichen Verfahren bearbeitet werden, erfolgen.
- Für die Nutzung zur Wohnbebauung ist nachzuweisen, dass keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeht.
- Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung für das Grundwasser durch Mobilisierung von Schadstoffen z.B. aus Auffüllungen oder belastetem Boden ausgeht.
- Die Bebauung darf erst nach Freigabe durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 Bodenschutz, erfolgen.

5. Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen, soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufgefangen und genutzt werden.

Es wird empfohlen, befestigte Flächen für die bauaccessorischen Nutzungen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst in begrünte Freiflächenareale zu entwässern.

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Nicht auf den Grundstücken versickertes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal oder in an die Grundstücke angrenzende Entwässerungsgräben einzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen nicht zugelassen.

6. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

7. Immissionsschutz

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

8. Bauliche Empfehlungen

Für die Gestaltung der Fassaden sollen vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Sofern Flachdächer (0 Grad bis 8 Grad Dachneigung) realisiert werden sollen, wird empfohlen, diese zu begrünen. Hierbei werden eine Substratschicht von mindestens 8 cm sowie eine Bepflanzung mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern empfohlen.

9. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen),
- Pflanzung des „Schmetterlingsstrauches“ *Buddleja davidii* im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna,
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen / Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung / Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung „fledermausgerecht“ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammerungseffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung),
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen,
- bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

10. Wasserrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg an allen wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen ist. Neben den Versickerungsanlagen betrifft das auch eventuelle Veränderungen an den namenlosen Oberflächengewässern.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich der Uferbereich eines kleinen Baches. Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) beträgt außerhalb bebauter Ortsteile die Breite des Uferbereiches 10 m landseits der Böschungsoberkante. Dieser Bereich dient der Erhaltung der ökologischen Funktion sowie der Sicherung des Wasserabflusses und ist daher zu schützen. Die hier vorhandenen Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt. Änderungen an der Bepflanzung im Uferbereich sind nicht vorgesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Änderungen des Uferbereiches mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen sind.