

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1725)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 681-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 626, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Tankstellen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,47.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,28.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird auf 141,85 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten.

2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,44.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird auf 141,13 m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

3.1.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Baulinien unmittelbar an die Nachbargrundstücke anzubauen. Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den eingezeichneten Flächen für Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1.1 Bauzeitenbeschränkung

Arbeiten an den Bestandsgebäuden (Abrissarbeiten) sowie die Baufrühdämmung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

6.1.2 Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten

Sollten die Abrissarbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 – 30.09) stattfinden, ist vor Beginn des Rückbaus eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder Lebensstätten betroffen sind.

6.1.3 Installation von Nisthilfen

Zur Förderung der Avifauna und Wahrung der ökologischen Kontinuität sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Standorten insgesamt 6 Nistkästen, davon 3 Sperlingskoloniekästen für den Haussperling und 3 Einzelkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie 4 Fledermauskästen (mit bodenaher Einschlußöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

6.1.4 Vermeidung von Bodenschäden

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Unterlagerung 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 Auszubau und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen sollen.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgesechener Oberboden muss lagerechert wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufeldern

6.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Zusätzlich ist je 100 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht eingebaute Müllbehälter sind mit dauerhaften Kleterflächen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

6.2.2 Dachbegrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

- 60% der Dachflächen des obersten Geschosses sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten, verglasten Dachflächen und erforderlichen Technikaufbauten ist Vorrang einzuräumen.

7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

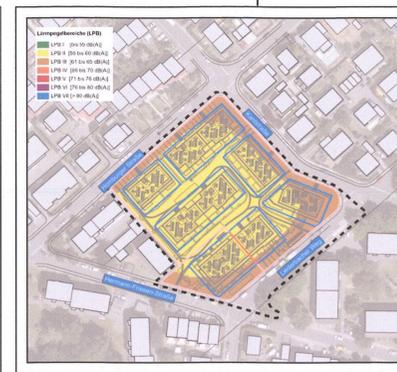
- freie Schallausbreitung nachts
- Immissionshöhe 4,0 m über Gelände

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Recherische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der nachfolgenden Darstellung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. L_amppegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der vertikalen Ergänzungen festzusetzen.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dem gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundene Decke, Fugenplaster, Oktoplaster, Rasengrünsteinsteine oder anderer zu befestigen, sofern nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzusichern. Für jede 8 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein geeigneter Baum mit einer unbedingten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht selbst als Einstellplatzfläche genehmigt ist, als Grünfläche zu gestalten, mit einer Mindestüberdeckung mit Oberboden oder Substraten von 0,80 m zu versehen, grünreich anzulegen oder zu unterhalten.

Abweichend von den Regelungen der Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen (Kraftfahrzeuge) dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m je Baugrundstück überschreiten. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her pro Baugrundstück über mehrere Zufahrten erreicht werden.

Im Übrigen gilt die Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt F 1 in den Hinweisen wird empfohlen.

2 Fahrradstellplätze

Es wird der folgende Stellplatzschlüssel für den Unterbringung von Fahrradstellplätzen festgesetzt:

Verkehrsquelle	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung
Wohnungen ≤ 60 m ² (nach Wohnflächenverordnung (WoFV))	2 je Wohnung
Wohnungen > 60 m ² (nach Wohnflächenverordnung (WoFV))	1 je 15 Kinder
Kinderkrippen, Kinderkrippen	1 je 15 Kinder

Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist von 10 notwendigen Fahrradstellplätzen ein Abstellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85 m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Fahrradstellplätze für Anhänger (1,00 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

3 Dachausbildung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen und Zisternen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

5 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind als offene Einfriedigungen auszuführen. Offene Einfriedigungen sind solche Einfriedigungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedigungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Laten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedigungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

6 Stützmauern

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Hermann-Friesen-Straße, des Lieberbacher Wegs und der Kantstraße sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Der untere Bezugspunkt wird auf 140,72 m ü. NN festgesetzt.

An den Grundstücksgrenzen zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße sind Stützmauern nicht zulässig.

E Wasserrwirtschaftliche Festsetzungen

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisternen sind als Retentionszisternen auszubilden, die sowohl Regenwasser für die Gartenbewässerung speichern, als auch Regenwasser zurückhalten und getrosselt mit einer Einleitmenge von 10 (t)ta) an den öffentlichen Kanals abgeben.

F Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Artenliste 1 Laubbäume 1. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus axatifolia (Esche)
- Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Prunus avium (Kirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

1.2 Artenliste 2 Laubbäume 2. Ordnung: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus div. Spec (Apfel, Zierapfel)
- Pyrus calleryana (Chinesische Birne)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

1.3 Artenliste 3 Heimliche Sträucher: Pflanzqualität mind. Str. 2 x v., 100-150

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartrieegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa div. spec. (Strauchrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

1.4 Artenliste 4 Blütensträucher: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

- Berberis julianae (Berberitze)
- Deutzia div. spec. (Deutzie)
- Ribes aureum (Goldjohannisbeere)
- Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)
- Spiraea div. spec. (Spiree)
- Weigela div. spec. (Weigelia)

1.5 Artenliste 5 Straßenbäume: Pflanzqualität mind. Str. 3 x v., 18-20

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Acer platanoides 'Columnare' (Spitzahorn, säulenförmig)
- Aesculus hippocastanum 'Globosum' (Roskastanie, kugelförmig)
- Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis' (Roskastanie, pyramidal)
- Crataegus x prunifolia 'Splendens' (Weißdorn, pfäumenblütlig)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Wildbirne)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Stadlinde)
- Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde, klein)

1.6 Artenliste 6 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

- Humus lupulus (Wilder Hopfen)
- Polygonum aubertii (Knöterich)

1.7 Artenliste 7 Dachbegrünung

- Sedum album (weiße Fetthenne)
- Sedum acre (Mauerpfeffer)
- Sedum caudatum (Felsen-Fettblatt)
- Sedum floriferum (Goldfethenne)
- Sedum spurium (Fuldaglut)
- Sempervivum-Arten (Hauswurz)
- Saxifrage arenalis (Moossteinbrech)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WH 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind für sich Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen 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.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von den Gebäuden verwertet werden, bei dem es anfallt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgesehen werden kann.

5 Artenschutz

Folgende Maßnahmen des Artenschutzes werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

5.1 Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in in-schenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgedeckte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

5.2 Vermeidung von Vog