

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

- Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 6a BauNVO)
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürohäuser,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schenik- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungstätten jeglicher Art,
  - Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche (GF), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### 2.1 Grundflächenzahl Z (GRZ 2)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden (BG = Bestandsgebiet, BF = Baufeld):

	BG	BF 1	BF 2.1	BF 2.2	BF 2.3	BF 3	BF 4.1	BF 4.2	BF 5	BF 6	BF 7
GRZ 2	0,75	0,9	0,75	0,8	0,75	0,9	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoss überschritten werden, sofern und so weit die zulässige Geschossfläche (GF) nicht überschritten wird.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Abhängigkeit von der Nutzung der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung	III	IV	V	VI
Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe (GH)	14,00 m	17,00 m	20,00 m	23,00 m

### Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe (GH)	17,00 m	20,00 m	23,00 m	23,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist in der der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (ü. NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 HfO entspricht.

Als Höhenlage des Rohfußbodens gilt die Oberkante des Rohfußbodens einer Vollgeschoss-Ebene. Die Höhenlage darf ausgehend vom dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Als maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen gilt das Maß ab dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung oder Attika).

Die hergestellte Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Technikneisanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Von der Festsetzung ausgenommen sind technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Abfuhranlagen).

### 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen

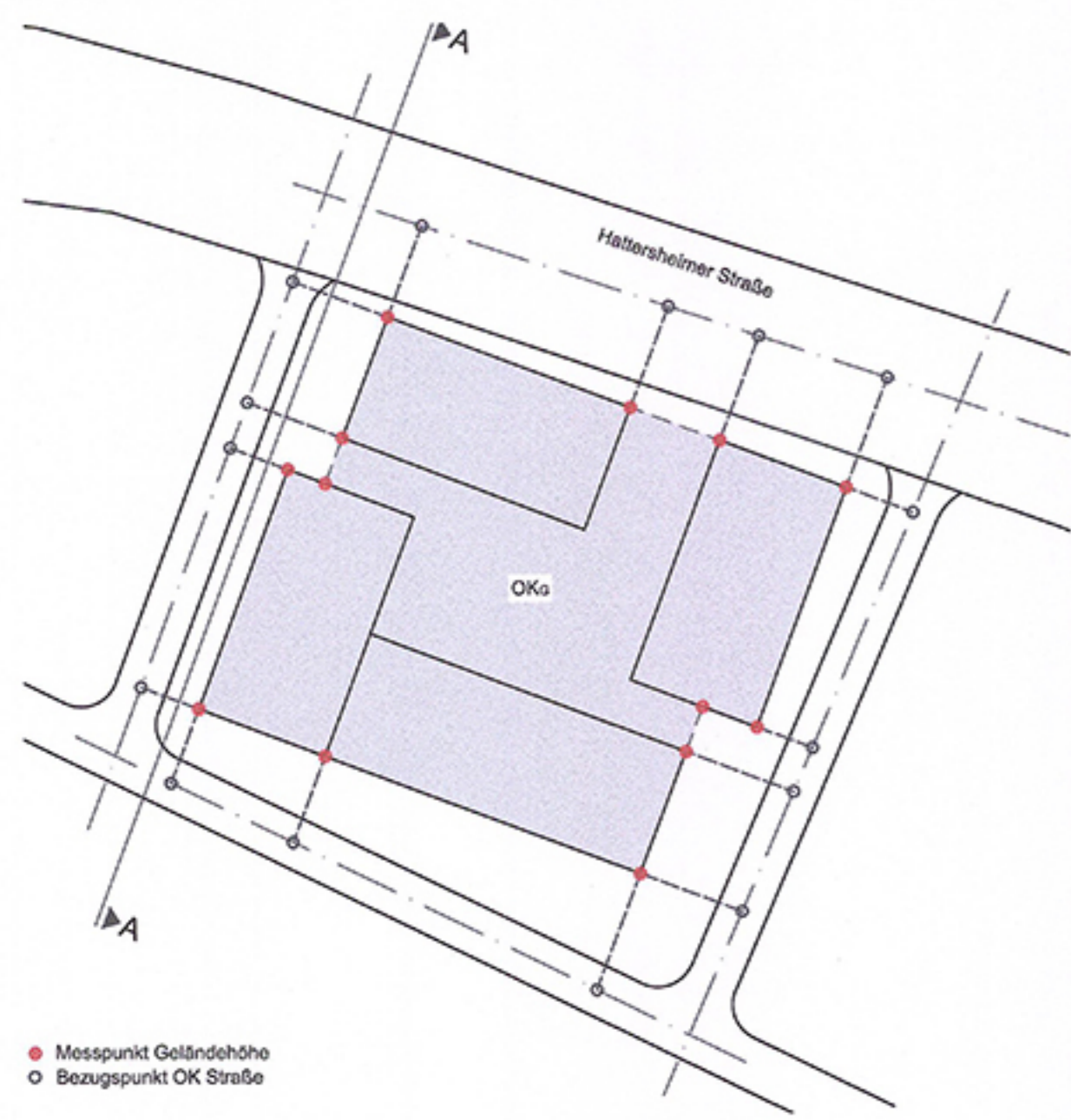
#### 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:
- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lüsenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
  - zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
  - zu Sonnenschutzvorrichtungen (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.
- Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone, Lichtschächte und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.
- Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 3.2 Geländeoberflächen mit Festsetzung der Höhenlage

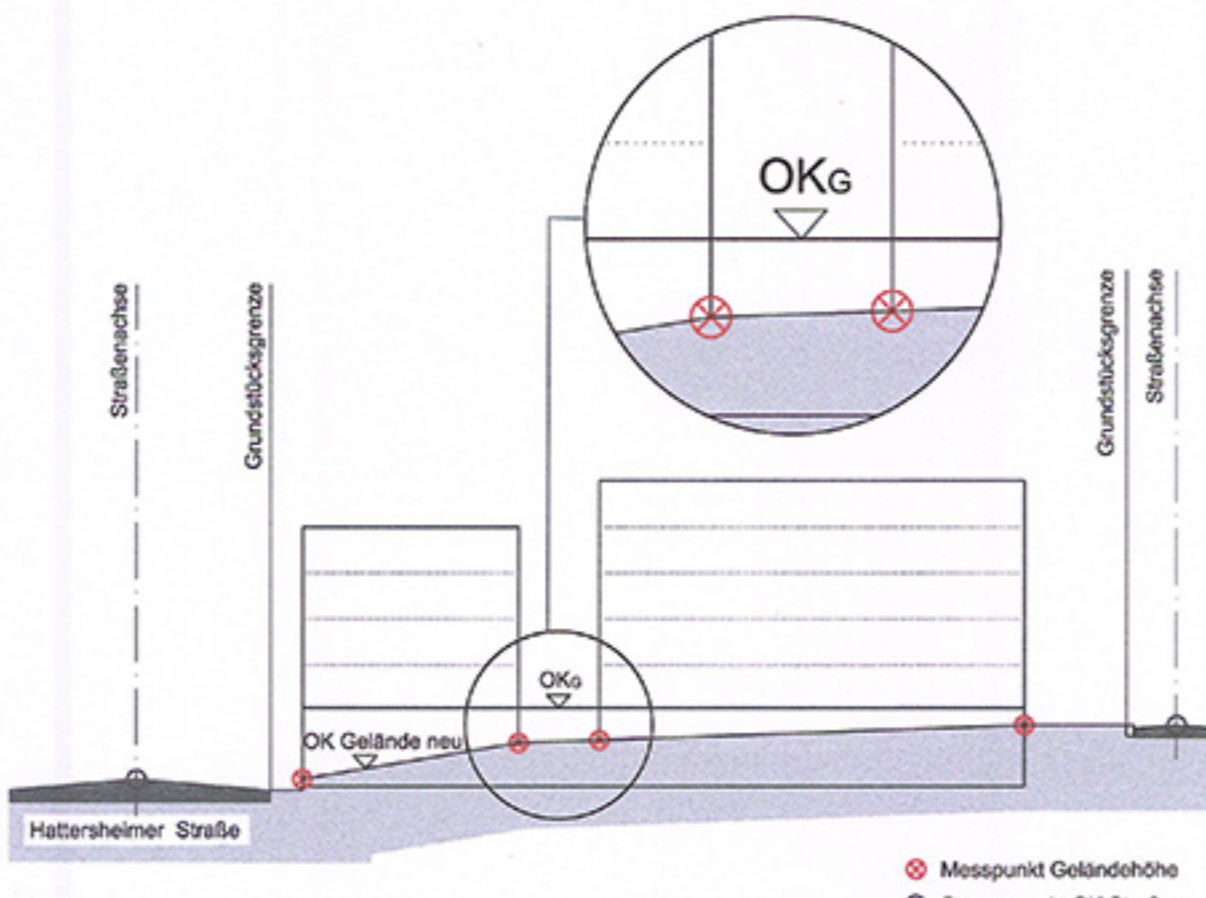
Als Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HfO gilt die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzte Höhenlage  $OK_G$  der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.



Grundstückfläche mit Höhenlage der Geländeoberfläche  $OK_G$ ; Beispiel Baufeld 2.1  
© Stadt Quartier

Hinweis: Die Festsetzung ist auf technische Auf- und Einbauten wie Rampen, Treppen, Mauern und Nebenanlagen nicht anzuwenden.



Systemschnitt A-A am Beispiel Baufeld 2.1  
© Stadt Quartier

### 3.3 Sonstige Geländeoberflächen

Auf sonstigen Grundstücksflächen und auf Grundstücken ohne festgesetzte Höhenlage  $OK_G$ , definiert sich die Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HfO über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, die das Baugrundstück umgeben oder an dieses angrenzen. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straßenmitte (Straßenachse).

Die Lage des Bezugspunktes OK Straße ergibt sich aus der Verlängerung der Gebäudeaußenkante zur Straßenachse. Liegt ein Gebäude im Nachbereich mehrerer Straßenachsen (Kreuzung, Einmündung), darf die Höhe des sonstigen Geländes zwischen den betreffenden Bezugspunkten liegen. Grenz nur eine Verkehrsfläche an, gilt die Höhenlage dieser Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der sonstigen Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen zu entnehmen oder bei bestehenden Straßen in der Örtlichkeit zu messen.

### 3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Abweichende Maße entlang von Verkehrsflächen  
Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur rechts) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 5,0 m.

Abweichende Maße zwischen überbaubaren Grundstücksflächen  
Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur links) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H i. S. d. § 6 Abs. 4 und 5 HfO, mindestens jedoch 2,5 m.

Ansonsten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

### 5 Stellplätze und Abstellplätze

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HfO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.
- Tiefgaragen (TGA) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen  
Für die Baufelder BF 1 bis BF 7 mit Ausnahme des Bestandsgebietes (BG) gelten die folgenden Festsetzungen:  
Stellplätze sowie Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.  
Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.  
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstellplätze für Fahrräder  
Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

### 6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „GR“ - Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit - dürfen ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden, soweit und solange keine andere Möglichkeit der Anbindung an die Hattersheimer Straße besteht.

### 7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Auf den Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.  
Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Belüchtungen, Terrassen, Wege und notwendige technische Anlagen sind von der Verpflichtung ausgenommen.

### 8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

8.1 Aktiver Schallschutz  
Lärmschutzwand  
Die in der Planzeichnung eingetragene Lärmschutzwand ist lückenlos entlang der Bahnstrecke zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m über Bahndammniveau betragen, und ist bausichtig hochabsorbierend nach den Anforderungen der Tabelle 18, Zeile 4, der Schall 03 in der Anlage 2 zur 16. BImSchV auszuführen.

### 8.2 Passiver Schallschutz

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen  
Für Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Wenn die Gebäude mit einer geregelten Raumbelüftung ausgestattet werden, kann auf den Einbau zusätzlicher schallgedämmter Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

### Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche ist an den in der Planzeichnung eingetragenen Fassaden eine Verglasung der Loggien von schutzbedürftigen Räumen mit verschiebbaren Elementen vorzusehen, sofern der Beurteilungspegel L<sub>ra</sub> von 64 dB(A) überschritten wird. Sind zwei oder mehr bauliche Außenwohnbereiche je Wohnung vorhanden, ist die bauliche Vorkehrung nur für einen Außenwohnbereich erforderlich.  
Das Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbewert muss mindestens  $R_w \geq 17$  dB betragen.

### Vorgaben für die Grundrissgestaltung

Im Bereich der „mit „SM1“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Schlafräume entlang der Westfassade des Gebäudes anzuordnen.

### Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrten

Die Garagentore sind lärmmäßig auszuführen. Die seitlichen Innenwände der Einhausung der Tiefgaragenzufahrten sind mit schallabsorbierenden Auskleidungen zu versehen.

### 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz  
Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag  
Großflächen, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind in der Regel unzulässig. Dort, wo Glasflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
  - Verwendung transluzenter, matterter oder durch flüchiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierter Glasflächen, oder
  - Erichtung fester, vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflexanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warme/weiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.  
In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder so weit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

### 9.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wasserabweisende Wegedecken) sind Materialien und Farböne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 65 oder heller sein; alternativ muss der Hellwertwert (HfW) mindestens 35 betragen. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind bis zu einem Anteil von einem Drittel an der Flächensumme aller Fassaden von der Festsetzung ausgenommen.

### 9.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Die Flächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

### 9.4 Allgemeine Bestimmungen

Standortgerechte Baumpflanzungen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder Solitär mit mindestens  $B = 150-200$  cm,  $H = 300-350$  cm.

- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm.

### Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzenliste wird empfohlen (siehe Anhang).  
Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.  
Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.  
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oberstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

### 9.5 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausfuhr befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen ist zurückzufalten, in Zisternen oder vergleichbare Retentionsanlagen einzuleiten, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden und anschließend örtlich zur Versickerung zu bringen.  
Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

### 10 Befristetes Baurecht

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darf solange als solche genutzt werden, bis dort eine Straße mit Anschluss an den Schmelzweg und Unterführung unter der Bahn hergestellt wird. Die Herstellung setzt einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung oder einen Planfeststellungsbeschluss voraus, und beginnt mit der Baustelleneinrichtung.  
Als Folgenutzung ab dem Zeitpunkt der Herstellung wird gemäß Nebenzeichnung festgesetzt:

- zwischen der Hattersheimer Straße im Norden und dem verkehrsbehinteten Bereich im Süden: öffentliche Verkehrsfläche, untergliedert in Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün,
- zwischen dem verkehrsbehinteten Bereich im Norden und der Bahnstrecke im Süden: die Unterbauung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ durch eine öffentliche Verkehrsanlage.

### Für den Zeitraum der Herstellung der Verkehrsanlage darf die Nutzung als Spielplatz aufgegeben werden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 Einfriedungen  
Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Schützhecken und freiwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Stakeiten,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen.

### 12 Stellplätze

Die Mindestbreite von Stellplätzen bei Längsaufstellung (parallel zur Straße) beträgt abweichend von § 2 der Stellplatzsetzung der Stadt Hofheim am Taunus 2,0 m.

### HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Sicherung von Bodendenkmälern  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.  
Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeauchtung beim Mutterbodenabrtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.  
Sollen bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, darf durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### Nachfolgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis von der zuständigen Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachten in Altlastenfällen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Kampfmittel

Sofem bei den Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist dieser zu sichern. Der Kampfmittelräumdienst ist unverzüglich zu verständigen.

### Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Winterzeiten. Insbesondere ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall ab dem 1. Oktober bis 28.2. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gebäude und Gebäudeteile, die bei dem Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wird. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.  
Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.  
Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstellen geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen eines geeigneten Fledermausquartiers für gebäudebewohnende Fledermäuse empfohlen. Der Kasten ist an einer geeigneten unbefestigten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-030) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-IV „Im Binn“ der Gemeinde Kriftel. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StaAnz.9/1982, S. 294ff) ist zu beachten.

### Gewässerandrastreifen

Die Verbote innerhalb eines Gewässerandrastreifens beruhen auf den folgenden Regelungen des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG):

- § 38 Abs. 4 WHG

### [...] Im Gewässerandrastreifen ist verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Strüchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Strüchern,
- der Umgang mit wasserleitenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, sowie durch Landrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wasserleitenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweilige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus oder der Gewässer- und Deichunterhaltung.  
§ 23 Abs. 2 HWG

### Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerandrastreifen verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Windverwehmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- das Pflegen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Ausweitung von Baugruben über Bauplatzpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauplatzpläne für Höfen und Worfeln.

Satz 1 Nr. 3 gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerandrastreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.“

### Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Bereich des Grundstücks „Schmelzweg 1“ (Baufeld 7) im durch Verordnung vom 7. August 2023 festgesetzten und im StAnz. 3223 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs.  
Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.  
Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

### ANHANG · PFLANZLISTE

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzenliste wird empfohlen.

Pflanzung Tiefgarage / Innenhof (Kleinstämme)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer rubrum 'Scarlon'	Rot-Ahorn 'Scarlon'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cercidiphyllum japonicum	Kuchencornus
Gliodifolia trifloranthos 'Sunburst'	Gold-Gleitschide
Koeleruteria paniculata	Bissensbaum

Pflanzung Straßenbegleitgrün (Schmal Kronen Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck Gold'	Säulen-Buche
Liquidambar styraciflua 'Paar'	Säulen-Amberbaum 'Paar'
Tilia cordata 'Rancho'	Keilkrönige Winter-Linde

### Parkanlage / Randbereiche / Parkplatze (Spielplätze)

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Acer campestre            | Feld-Ahorn                      |
| Carpinus betulus          | Hainbuche                       |
| Corylus avellana          | Gewöhnliche Hasel               |
| Crataegus monogyna        | Eingitfliger Weißdorn           |
| Liquidambar styraciflua   | Amerbaum                        |
| Mespilus germanica        | Mispel                          |
| Mespilus germanica        | Gewöhnliche Kiefer              |
| Pterocarya fraxinifolia   | Flügelnuß                       |
| Quercus petraea           | Traubeneiche                    |
| Sambucus nigra            | Schwarzer Holunder              |
| Sorbus aria               | Echte Mehlbeere                 |
| Sophora japonica 'Regent' | Japanischer Schnurbaum 'Regent' |

### Sträucher / Hecken

- |                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre                 | Feld-Ahorn                          |
| Amelanchier ovalis             | Gewöhnliche Felsenbirne             |
| Carpinus betulus               | Hainbuche                           |
| Cornus mas                     | Kornelrösche                        |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Schwarzgrüner Liguster 'Atrovirens' |
| Spiraea decumbens              | Weiße Polster-Spiere                |
| Viburnum latana                | Wolliger Schneeball                 |

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	14.03.2023
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	19.07.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.09.2023 bis 31.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.09.2023 bis 31.10.2023
Planentwurf- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	14.03.2024
Bekanntmachung des Planentwurf- und Auslegungsbeschlusses	am	15.03.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.03.2024 bis 19.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß		