

Baugebietstabelle	3	5	7	9		
Baugebiete	GRZ	GR	Voll-geschosse	Haustyp	Gebäude-höhe (GH)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden
WR 1	0,36	-	II	E	GH 7,0 m	2 Wohnungen
WR 2	-	86	II	D+H	-	1 Wohnung
WR 3	-	80	II	D	-	1 Wohnung
WR 4	-	86	II	D	-	1 Wohnung
WR 5	-	86	II	D+H	-	1 Wohnung
WR 6	-	86	II	H	-	1 Wohnung
WR 7	-	86	II	H	-	1 Wohnung
WR 8	0,36	-	II	E+D	GH 10,0 m	3 Wohnungen
WR 9	0,36	-	II	E+D	GH 10,0 m	3 Wohnungen
WR 10	0,36	-	II	E+D	GH 10,0 m	3 Wohnungen
WR 11	0,36	-	II	E+D	GH 10,0 m	3 Wohnungen
WR 12	0,36	-	II	E	GH 10,0 m	3 Wohnungen
WR 13	0,36	-	II	E	GH 7,0 m	2 Wohnungen
WR 14	0,36	-	II	-	-	1 Wohnung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Reines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen 1.1)

**WR1** Reines Wohngebiet, hier: Gebiet 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GRZ 0,36 Grundflächenzahl, hier: 0,36

GR 86 m<sup>2</sup> maximale Grundfläche, hier: 86 m<sup>2</sup>

GH 10,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern, hier: 10,0 m

II maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: II

II zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, hier: II

**BAUWEISE, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

E+D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

D+H nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Fläche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

St Fläche nur für Stellplätze

Cp Fläche nur für Carports

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität, Wärmeversorgung

**GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Quartiersplatz

**FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

CEP Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) (s. Textl. Festsetzungen 8.1 - 8.5)

**FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. Textl. Festsetzungen 9.1)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bei schmalen Flächen

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Laubbaum-Hochstamm, Planung (s. Textl. Festsetzungen 11.0)

Qp Baumindex, hier: Qp (Quercus petraea) (s. Textl. Festsetzungen 11.5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textl. Festsetzungen 11.3)

**ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Zum Erhalt festgesetzter Baum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Vermaßung, hier: 8,00

Grenze des archäologischen Untersuchungsbereichs

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Reines Wohngebiet (WR), gemäß § 3 BauNVO im Plangebiet sind Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Die maximale Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Baugebietstabelle festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen in den Baugebieten WR 1 und WR 8 bis WR 14 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Größe der Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO) Die maximal zulässige Grundfläche ist als Höchstmaß pro Grundstück gemäß Baugebietstabelle festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen in den Baugebieten WR 2 bis WR 7 bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse / Staffelgeschosse Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse oder die Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse ist gemäß Baugebietstabelle festgesetzt.

2.4 In den Baugebieten WR 8 bis WR 11 ist eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt.

2.5 Höhen von Gebäuden Gemäß § 16 BauNVO wird für einzelne Baugebiete die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß gemäß Baugebietstabelle festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Verkehrsfläche, 10,0 cm vor der Mitte der Grundstücksgrenze an der Straße, von der ein Grundstück erschlossen wird.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (Ftst).

Die Höhe von Wohngebäuden kann ausnahmsweise durch untergeordnete, technisch-bedingte und gewerbliche Anlagen wie z.B. Antennen, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

**3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

3.2 Für die Baugebiete werden gemäß Baugebietstabelle Flächen festgesetzt, auf denen entweder nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen, Doppelhäuser und Hausgruppen und Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude ist bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

**4.0 HÖCHSTMAß DER GRÖßE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

4.1 In den Baugebieten WR 1, WR 9, WR 10, WR 12 und WR 13 wird das Höchstmaß der Größe der Wohnbaugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.

**5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 Pro Grundstück ist nur eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.

5.2 In den Baugebieten WR1 und WR 8 bis WR 13 sind Garagen und Carports nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5.3 In den Baugebieten WR 2 bis WR 7 und WR 14 ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports nur in den in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Innerhalb des Baugebiets WR 14 ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

5.5 Pro Wohngebäude ist in der nicht überbauten Grundstücksfläche nur ein Gebäude als Gartenhilfe mit einer maximalen Grundfläche von 6 qm und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

**6.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gemäß Baugebietstabelle festgesetzt.

**7.0 ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Höhe der Grundstücksfläche zwischen der Verkehrsfläche, von der die Fahrschleifung der Grundstücke erfolgt und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche, die von einem Wohngebäude überbaut wird, mindestens bis auf das Niveau dieser Verkehrsfläche anzugleichen. Die Festsetzungen gemäß Nr. 9.1 und 9.2 der textlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

**8.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 Die gemäß Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche (CEF) ist als Ausgleichsfläche für den Artenschutz dauerhaft zu erhalten.

8.2 Die CEF-Fläche ist entlang ihrer Grenzen mit einer freiwachsende Hecke von 3,0 m Breite zu bepflanzen, die dort vorhandene Hecke ist zu erhalten und im Bedarfsfall zu ergänzen. Für Anpflanzungen sind Gehölzarten der Artenliste 11.5 zu verwenden. Die vorhandene Umzäunung mit Tor ist zu erhalten und im Bedarfsfall neu herzustellen. Bei einer Neuanlage des Zauns ist ein Bodenabstand von 0,20 m vorzusehen.

8.3 Die nicht von Hecke und Zaun eingenommenen, inneren Teile der CEF-Fläche sind als Extensivwiese mit einzelnen Obstbaumhochstämmen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Wertvolle Gehölzbestände sind zu erhalten.

8.4 An drei sonnenexponierten Standorten innerhalb der CEF-Fläche sind auf jeweils mindestens 20 qm Fläche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Zaunleiche durchzuführen. Dazu sind als Habitatsstrukturen Baumwurzeln, Baumstammabschnitte, Bruchsteine und Sandhaufen aufzubringen.

8.5 Im Südosten der CEF-Fläche ist ein Artenschutzzaun zu errichten und dauerhaft vorzuhalten. Das Artenschutzhaus hat folgende Leistungsmerkmale zu erfüllen:

- fünf Quartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse,
- zwei Quartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse (Ganzjahresquartiere),
- zehn Bruckrammen für Hausperlinge,
- drei Bruckrammen für Stare,
- drei Mehlschwalbennester.

8.6 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung von Straßen und Wegen ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweißes Licht, farbig) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

8.7 Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne vorzuhalten, um das Dachflächenwasser zu sammeln und zu verwerten. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde und Meter nicht überschritten wird. Der Oberlauf der Zisterne ist an den Kanal anzuschließen.

8.8 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nicht gezielt auf den Grundstücksflächen versickert werden, sondern ist, sofern es nicht in Zisternen gesammelt wird, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

8.9 Flachdächer, Puttdächer und Satteldächer von Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Carports, Gartenhütten, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

**9.0 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

9.1 Auf den privaten Verkehrsflächen wird gemäß Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und zu Gunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

**10.0 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VERKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 In den Baugebieten WR 1, WR 3 bis WR 7 und im Baugebiet WR 13 bis auf einer 55,0 m langen, südlichen Teilfläche des Baugebiets und der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Boden durch unbelastete Lieferböden mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 m vollständig aufzufüllen.

10.2 In den Baugebieten WR 2, WR 8 bis WR 12 und im Baugebiet WR 13 auf einer 55,0 m langen, südlichen Teilfläche des Baugebiets, ist der vorhandene Boden durch unbelastete Lieferböden mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m vollständig aufzufüllen.

10.3 Die Anlage von Nutzgärten und eine gartenbauliche Nutzung der Grundstücke ist in den Baugebieten WR 10 bis WR 12 und im Baugebiets WR 13 auf einer 55,0 m langen, südlichen Teilfläche des Baugebiets nicht zulässig.

10.4 Geländeabtragungen sind in den unter Punkt 10.1 und 10.2 genannten Baugebieten unter die dort festgesetzten Auffüllhöhen unzulässig.

**11.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

11.1 Private Pflanzgebiete Auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 160 cm anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume oder anderweitig festgesetzte Bäume dürfen darauf angesetzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

11.2 Öffentliche Grünfläche: Quartiersplatz / Spielplatz Auf dem Quartiersplatz / Spielplatz sind Baum- und Straucharten der Pflanzliste 11.5 (s. Textl. Festsetzung 11.5) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

11.3 Entlang der südlichen Grenze der Baugebiete WR 12 und der östlichen und südlichen Grenze des Baugebiets WR 13 ist auf den privaten Grundstücken gemäß Planzeichnung eine 3,0 Meter breite Pflanzfläche mit einer freiwachsenden Hecke mit mindestens einem Einzelbaum pro Grundstück anzulegen. Die Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste (s. Textl. Festsetzungen 11.5) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

11.4 Die in der Planzeichnung mit einem Index bezeichneten Bäume sind gemäß der Pflanzliste (s. Textl. Festsetzungen 11.5) anzupflanzen.

11.5 Zur Anpflanzung sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden.

Biologisch wertvolle, überwiegend einheimische Baumarten

Botanischer Name	Deutscher Name	Baumindex
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Wildform)	AcE
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	(Kegel-Feldahorn)	AcE
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn, Wildform)	AcE
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	(Felsenbirne 'Robin Hill')	AcE
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke)	Cb
<i>Castanea sativa</i>	(Eskkastanie)	Cb
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Wildform)	Cb
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	Cb
<i>Carpinus betulus</i> 'Columnaris'	(Säulen-Hainbuche)	CbF
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	(Pyramiden-Hainbuche)	CbF
<i>Crataegus laevigata</i> 'Carriere'	(Apfelkorn)	Qp
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)	Qp
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	Qp
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche, Wildform)	Qp
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche, Wildform)	Qp
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	(Pyramiden-Stieleiche)	QpF
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)	Qp
<i>Sorbus alba</i>	(Mehlschweide)	Qp
<i>Sorbus x intermedia</i>	(Schwedische Mehlschweide)	Qp
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	Qp
<i>Tilia x europaea</i> 'Palidra'	(Kaiserlinde)	Qp

Gebietspezifische Straucharten für Gebüsch- und Heckenpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Heckenpflanze)	AcE
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Heckenpflanze)	AcE
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)	AcE
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	AcE
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	AcE
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffel, Weißdorn)	AcE
<i>Euroyonus europaea</i>	(Pflaumenrose)	AcE
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide, Liguster)	AcE
<i>Lonicera xalosteam</i>	(Gemeine Heckenkirsche)	AcE
<i>Prunus mahaleb</i>	(Süßholzwaldkiefer)	AcE
<i>Prunus pyrazaster</i>	(Wildbirne)	AcE
<i>Rosa canina</i>	(Hundrose)	AcE
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Witrose)	AcE
<i>Taxus baccata</i>	(Kiefer)	AcE
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)	AcE

**12.0 BEDINGENDE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, archäologischen Untersuchungsbereiche ist erst dann zulässig, wenn dort die archäologischen Untersuchungen gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz durchgeführt worden sind.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### BAUVORSCHRIFTEN gem. § 91 HBO

**1.0 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

1.1 In den Baugebieten WR 1 und WR 8 bis WR 13 sind ausschließlich Flachdächer, flach geneigte Puttdächer und Satteldächer bis maximal 15° Neigung zulässig.

1.2 In den Baugebieten WR 2 bis WR 7 und WR 14 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

**2.0 FASSADENGESTALTUNG**

2.1 Die Farbgebung von Fassaden ist zu mindestens 70 % der Gesamtfäche der Fassaden in Farbtönen mit einem Reflektanzwert (Hellbezugswert) von mindestens 70 herzustellen und zu unterhalten.

**3.0 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

3.1 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

3.2 Die Höhe der nicht überbauten Grundstücksflächen ist durch flache Böschungen an die Höhe der Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen und Nachbargrundstücke anzugleichen. Die Verwendung von Mauern oder Stützmauern ist unzulässig.

**4.0 EINFRIEDUNGEN**

4.1 In den Wohngebieten sind Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ausschließlich durch Hecken- und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4.2 An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Hecken oder als Zäune mit Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Die Errichtung von Mauern und sichtsichernden Zäunen ist unzulässig.

4.3 Abfallbehälter und Sammelplätze für Abfallbehälter sind gegen Einblicke von der Straße abzuschirmen.

**5.0 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN**

5.1 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Die parallele Anordnung von privaten Stellplätzen, Carports und Garagen zur Grenze von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist unzulässig. Bei Eckgrundstücken, die an zwei Verkehrsflächen angrenzen, kann ausnahmsweise eine parallele Anordnung zugelassen werden, wenn zwischen Stellplatz, Carport oder Garage eine mindestens 1,0 m breite Heckenpflanzung angelegt wird.

5.3 Carports innerhalb der Baugebiete WR 2 bis WR 7 und WR 14 sind als seitlich offene Holz- oder Stahlkonstruktion mit Flachdach zu errichten und zu erhalten.

5.4 Stellplätze und Carports in den Baugebieten WR 2 bis WR 7 und WR 14, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer Tiefe von mindestens 5,50 m herzustellen.

5.5 Die durch die Stellplatzsatzung § 3 Abs. 1 der Gemeinde Messel festgesetzte Mindeststellplatzgröße von 16 qm kann bis auf ein Maß von 12,5 qm pro Stellplatz reduziert werden.

5.6 Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Stellplätze und befestigte, nicht überdeckte Flächen sind in wasserdrainierender Ausführung herzustellen.

#### HINWEISE

**ARTENSCHUTZ**

Gebäudeabriss, Baumfällungen, Gebüschrodungen und Baufeldfreimachungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Bei Abruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeitfrist ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden, Bäumen und Gebüsch vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Als CEF-Maßnahme zum Schutz der Feldlerche sind auf vertraglicher Regelung auf den südlich des Baugebiets vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen mindestens vier dauerhafte Blühstreifen (5 m x 100 m) in Verbindung mit niedrigen Gebüschreihen vorzusehen.

Als CEF-Maßnahme zum Ausgleich für Beeinträchtigungen geschützter Vogelarten in der angrenzenden Feldflur sind dort an geeigneten Standorten 5 Stück Brutröhren für den Steinkauz und 5 Nistkästen für Feldsperrlinge aufzuhängen.

Die Extensivwiesen innerhalb der CEF-Fläche im Plangebiet ist zweimal jährlich im Juni und September/Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Ein mindestens 5-7-jähriges, fachkundiges Monitoring ist nach Durchführung der CEF-Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes durchzuführen.

**DENKMALSCHUTZ**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

**BODENSCHUTZ**

Bei jeder Baumaßnahme, die in den Boden eingreift (z.B. Kellerabsaub), ist bezüglich der Ansanierung oder anderen Auffüllarbeiten oder Belastungen des Bodens ein Bodengutachten zur Bewertung der weiteren Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich. Die Maßnahmen sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wassernetz "Orauer Land". Die entsprechende Verordnung vom 22. Oktober 1970 und die Änderungsverordnung vom 14. August 1992 sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

#### WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELASTUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets hohe Stauwasserstände angefordert wurden. Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden an den Gebäuden zu ergreifen.

#### ABSTAND VON LEITUNGEN ZU BÄUMEN

Bei dem Herstellen von Versorgungs- und Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

#### BARRIEREFREIHEIT

Es wird empfohlen, die Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen barrierefrei auszubilden.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Messel hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am .....

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Messel hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Messel hat am ..... die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen.

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**SATZUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Messel hat am ..... über die abgebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorhandenen Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Messel, ..... Bürgermeister Andreas Larem

**GEMEINDE MESSEL**

**Bebauungsplan "Auf dem Wentzenrod II" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Wentzenrod" und Änderung des Bebauungsplans "Außerhalb II"**

**-Entwurf-**

Maßstab: 1:500 (im Original)

gezeichnet: SN

Datum: 04.12.2020

Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstraße 25A 64293 Darmstadt Tel. 06151-17660