

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Entwurf vom Februar 2017)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kappespfad - Teil II“ in der Kerngemeinde Schaafheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Diese werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan wie folgt geändert. Die Änderungen sind nachfolgend **rot** gekennzeichnet. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen unverändert gültig.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Einzelhandel ist unzulässig.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel innerhalb des Mischgebietes in Verbindung mit Handwerksbetrieben und zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 % der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne der Ziele des Regionalplanes Südhessen führt.

Innerhalb der Mischgebiete sind nur solche Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen folgende Nutzungen unzulässig:

- Selbständige Lagerplätze,
- Erdverarbeitende Betriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Geschossfläche der Wohnung von 150 m² nicht überschritten werden darf.

Auf Grundstücken unter einer Größe von 2.000 m² sind Wohnungen unzulässig.

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 2.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter begrenzt. Die Fläche für Rand- und Nebensortimente wie z.B. Gartenbedarf, Haushaltswaren und Drogerieartikel, Schreibwaren etc. wird auf insgesamt maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt. Keine Sortimentsgruppe der Rand- und Nebensortimente darf eine Verkaufsfläche von 200 m² überschreiten. Der übrige Anteil der Verkaufsflächen muss auf den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken entfallen.

Darüber hinaus können andere gewerbliche Nutzungen als Ausnahme insbesondere auch innerhalb eines Obergeschosses der Einzelhandelsnutzung zugelassen werden.

Andere Nutzungen sind unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen (im WA und MI zusätzlich die maximale Traufwandhöhe) festgesetzt. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Sollte der entsprechende Punkt nicht zweifelsfrei zu bestimmen sein (z.B. bei Eckgrundstücken) gilt die Straßenhöhe an dem zum Gebäude nächstgelegenen Punkt in Straßenmitte als Bezugshöhe. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Anlagen (Kamine, Fahrstuhlüberfahrten etc.) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 15,00 m über Straßenhöhe überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge von Einzelhäusern wird im Rahmen einer abweichenden Bauweise auf 20 m begrenzt. Die maximale Länge von Doppelhaushälften wird auf 10 m begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen aus § 22 BauNVO analog der offenen Bauweise.

Innerhalb der „Mischgebiete“ ist die maximale Länge der Hausformen im Rahmen einer abweichenden Bauweise auf 35 m begrenzt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen aus § 22 BauNVO analog der offenen Bauweise.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wird die Tiefe der Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen, Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze im Sinne des § 6 Abs. 11 HBO auf 0,00 m bindend festgesetzt.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird für Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Größe von 620 m² sowie eine Mindestgröße von 400 m² festgesetzt.

Baugrundstücke innerhalb des Gewerbegebiets müssen eine Größe von mindestens 1.000 m² aufweisen.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen u. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt: Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind drei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

Alle textlich oder zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Es sind nur unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Befestigte Freiflächen (Stellplätze, Terrassen, private Wege etc.) sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken wird hingewiesen (Zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg).

~~Befestigte Flächen innerhalb des Sondergebiets und innerhalb des Gewerbegebiets sind, soweit es ihre Zweckbestimmung zulässt, wasserdurchlässig herzustellen oder seitlich über begrünte Flächen zu versickern. Die Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes der Einzelhandelsnutzung sind jedoch (Lärmschutz) wasserundurchlässig zu asphaltieren.~~

~~Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist vollständig innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für~~

~~das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Das auf diesen Flächen anfallende verunreinigte Niederschlagswasser ist der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt werden. Niederschlagswasser, das aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt, muss im Übrigen aufgrund der Bewertung gemäß Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA-M 153) vor der Versickerung unter Umständen noch behandelt werden. Sofern die Versickerung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation oder die Einleitung in ein Gewässer kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sein sollte. Dazu ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine entsprechende Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.~~

Bei den Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllagerlager, Gefahrstofflager) ist die hessische Anlagenverordnung (VAwS) entsprechend der 5. Novelle vom 05.02.2004 zu beachten.

Erhalt eines bestehenden Nistkastens (Vermeidungsmaßnahme V 01): Der innerhalb des Vorhabenbereiches vorhandene Nistkasten ist langfristig zu sichern. Sollte der Nistkasten nicht erhalten werden können, ist er an einen geeigneten Ersatzstandort zu verlagern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation in dem auch der neue Standort des Hilfsgerätes nachgewiesen ist.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten (Vermeidungsmaßnahme V 02): Sanierungs- und Umbauarbeiten an Gebäuden die die Dacheindeckung betreffen sind grundsätzlich in Handarbeit durchzuführen; dies umfasst auch den Fall eines Abrisses bei dem die Dacheindeckung ebenfalls von Hand zu entfernen ist. Sollten bei den Arbeiten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

Beschränkung der Rodungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 03): Rodungen des Gehölzbestandes (auch die Rodung kleinflächiger Gehölze, der Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze) sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

Beschränkung der Ausführungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 04): Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Höhenbegrenzung der Gehölzneuanlagen (Vermeidungsmaßnahme V 05): Bei Eingrünungsmaßnahmen im Übergangsbereich zum Offenland sind hochwüchsige Baumarten (Wuchshöhe > 15 m) unzulässig.

Anlage von Blühstreifen (CEF-Maßnahme C 01): Es ist ein Blühstreifen/Ackerbrachestreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen, die Streifenbreite muss mindestens 7 - 10 m und die Streifenlänge mindestens 100 m betragen; eine vollständige Randlage dieses Brachestreifens zu Wegen ist - mit Ausnahme zu reinen Wiesenwegen - nicht zulässig. Die Einsaat des Blühstreifens hat mit einer geeigneten Kräutermischung (bspw. Saatgutmischung ‚LJ Blühstreifen‘ oder ‚LJ RüSa‘ von AGRAVIS) zu erfolgen; im Rahmen der weiteren Flächenbewirtschaftung ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten; alle zwei Jahre ist der Blühstreifen umzubereiten und neu einzusäen. Eine Funktionskontrolle ist zwingend durchzuführen und soll sich über mindestens 5 Jahre nach Einrichtung erstrecken um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vorzunehmen. Der Rebhuhn-Bestand ist vor Beginn der Maßnahme auf der vorgesehenen Fläche und der unmittelbaren Umgebung zu kartieren um nach Durchführung der Maßnahme eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Der UNB ist ein jährlicher Ergebnisbericht zu liefern. *Hinweis: Der Blühstreifen befindet sich außerhalb des Plangebietes.*

Einbau von Quartiersteinen (Kompensationsmaßnahmen K 01): Die folgende Maßnahme ist nur beim Gebäudeabriss des Funktionsgebäudes im Bereich des Regenrückhaltebeckens zu realisieren: Im Funktionsraum sind zwei Fledermaussteine Typ 27 in den oberen Hauswandbereichen eines Ersatzgebäudes zu installieren. Alternativ kann der Einbau entsprechend konzipierter Dachziegel erfolgen; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, die Umsetzung der Maßnahme hat im Rahmen der Neubaumaßnahme zu erfolgen. Wird keine Neubaumaßnahme vorgesehen ist der Strukturersatz anderweitig im Funktionsraum zu erbringen. Die UNB erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation mit Nachweis der neuen Standorte der Hilfsgeräte.

Neuanlage eines Feldgehölzes (Kompensationsmaßnahme K 02): Die Anlage eines naturnahen strauchgeprägten Gehölzes am südlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 2 hat durch eine ausgewogene Mischung aus Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Hoch- und Niederstraucharten zu erfolgen; beerentragende Straucharten sind hierbei zu bevorzugen, der Anteil von Baumarten darf 20 % nicht übersteigen, Weidenarten (Salweide - Salix caprea) sind zu berücksichtigen. Die Randlinie ist zur freien Landschaft hin unregelmäßig zu gestalten; es sind Bereiche für besonnte Saumgesellschaften vorzusehen. Das Feldgehölz ist extensiv zu unterhalten, es sind ausschließlich unbehandelte Pflanzpfähle zulässig, bei längerer Trockenheit innerhalb der ersten drei Jahre ist eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten. Pflanzverband und beigemischte Baumarten sind mit dem Forst abzustimmen.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet gilt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente sind beim Neubau oder der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²: $L_{WA, Tag/Nacht} = 62/47$ dB(A)/m²

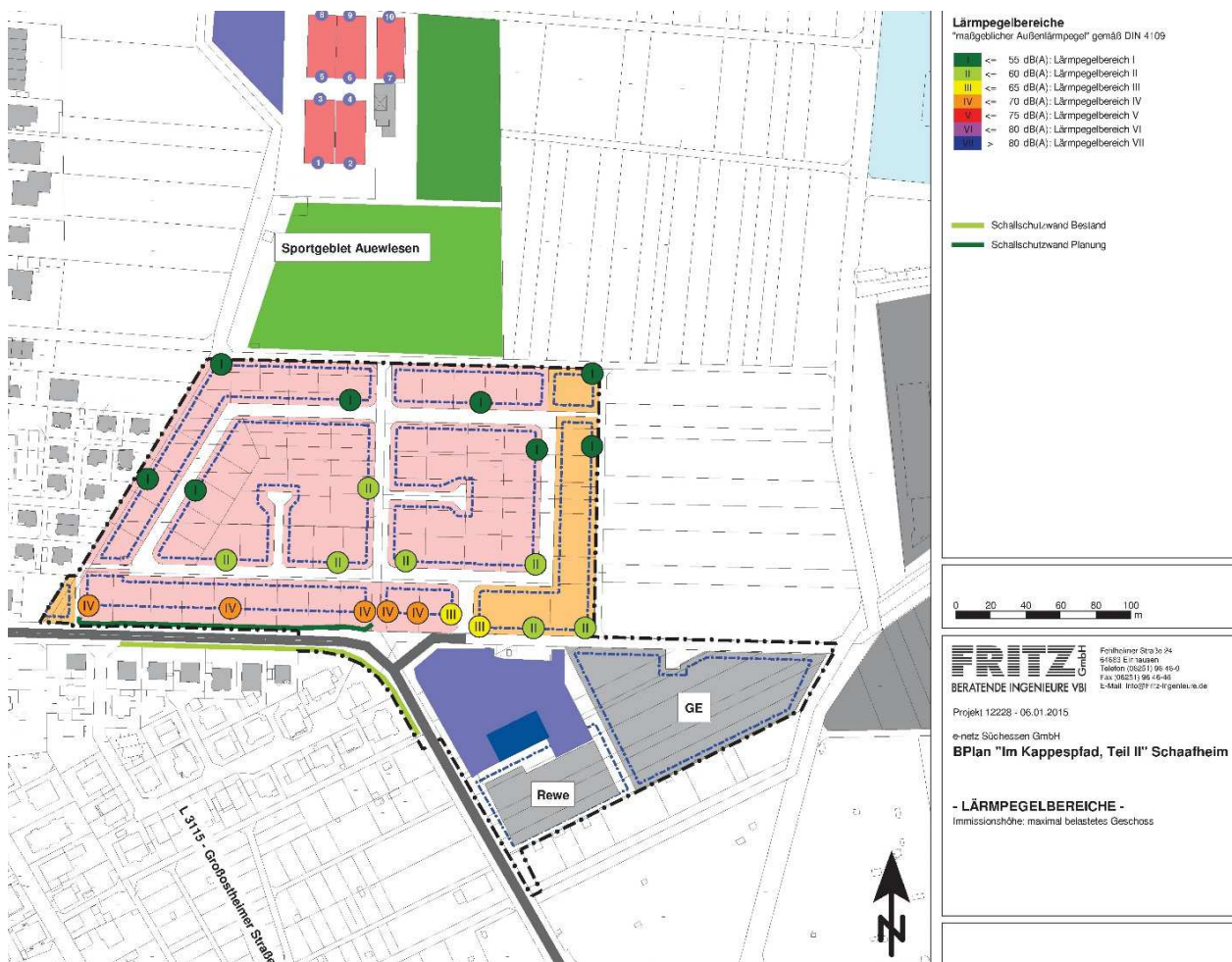
Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind die Emissionskontingente nicht anzuwenden; hier gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Der Immissionsrichtwert nachts ist nur zu beachten, wenn hier schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen/Lärmschutzanlage:

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche ist eine hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über der Oberkante der Großostheimer Straße (L 3115) und einer Länge von 170 m zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Auf die ergänzende Empfehlung zum Einbau schallgedämmter Lüftungselemente unter Punkt C.9. wird hingewiesen.



Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit

(TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	Erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden. Eine Lichtwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. In übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) sind Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

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

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Wohngrundstücken und innerhalb des Mischgebiets mindestens ein Laubbaum der Artenliste anzupflanzen.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste anzupflanzen. Grundstücke von Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen, Regenrückhaltebecken etc.) sind hiervon ausgenommen.

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus Arten der angegebenen Pflanzliste anzupflanzen (Gehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m). Hierbei ist die Höhenbegrenzung für Gehölzneuanlagen zu beachten (A.7.)

Die Begrünung von Stellplätzen ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim auszuführen.

Im gesamten Plangebiet sind für festgesetzte Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, einheimische Gehölze, z.B. der nachfolgenden Pflanzlisten, zu verwenden.

Großkronige Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)	Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Malus sylvestris (Holzapfel)
Juglans regia (Walnuss)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling)	Salix caprea (Salweide)
Standortverträgliche Obstbäume	

Sträucher (Pflanzabstand 1,5 x 1 m, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus idaeus (Himbeere)	Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball)	

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Straßenhöhe im Bereich vor dem jeweiligen Grundstück, gemessen in Straßenmitte bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Höhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln. Für Grundstücke, die am Rand des Geltungsbereiches liegen, ist die Geländeoberfläche innerhalb eines Abstands von 3,00 m zur rückwärtigen (straßenabgewandten) an die Geländehöhe der angrenzenden Grundstücke durch Böschungen anzugleichen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist **innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets** ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen

Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, **jederzeit** nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig. Auf die ergänzenden Festsetzungen der Nutzungsschablone wird verwiesen.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist **für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) innerhalb des Gewerbegebiets sowie des Sondergebiets jederzeit blendfrei auszuführen.**

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Satz 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.

3. Gestaltung der Gärten (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur straßenseitigen bzw. wegeseitigen (bei Landwirtschaftlichen Wegen und Fuß-/Radwegen) Grundstücksgrenze aufweisen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Gemäß technischem Regelwerk sind Sicherheitsabstände von 1 m beiderseits der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Gasleitungen (Leitungsachse) zu berücksichtigen. Bei Unterschreitung dieses Sicherheitsabstands bei der Realisierung baulicher Anlagen oder von Gehölzanzpflanzungen ist vorab eine Abstimmung mit dem Betreiber der Gasleitung vorzunehmen (Bayerwerk AG, Marktheidenfeld).

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet sind jeweils 1.600 Liter pro Minute und im Gewerbegebiet 3.200 Liter pro Minute mit jeweils mindestens 2 Bar Fließdruck nachzuweisen.

Gemäß Stellungnahme des Wasserversorgungsunternehmens ZVG ist eine Löschwasserversorgung bis zu einem Wert von 1.600 l/min (= 96 m³/h) über das Trinkwassernetz gewährleistet. Ein höherer Löschwasserbedarf innerhalb des Gewerbegebiets ist, soweit nach den Regelwerken erforderlich, als Objektschutz im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Möglichkeiten sind z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Bodenschutz und Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Schaafheim bislang keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Schaafheim ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. 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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG-ID 432-097 für die Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes

Gruppenwasserwerk Dieburg (ZVG) in der Gemarkung Schaafheim, Babenhausen und Harreshausen. Bis zum Erlass der Schutzgebietsverordnung ist die Musterschutzgebietsverordnung vom 02.02.1996 (StAnz. 13/1996 S 985) zu beachten.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen und Stellplätzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Die Begrünung der Stellplätze richtet sich ebenfalls nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim.

6. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Darüber hinaus wird empfohlen, Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch anzulegen.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll im Übrigen auf den Grundstücken versickert werden. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen der Ergänzungssatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Schaafheim wird verwiesen.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung von regenerativen Energieträgern wie Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Dächer der Gebäude sollen so ausgerichtet werden, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich wird.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Erdwärmebohrungen und die Errichtung von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis die bei der Abteilung Gewässer- und Bodenschutz bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen ist. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner als 5 m), ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der jeweils zuständigen Behörde zu klären.

8. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig ist. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, wobei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (insbesondere das Tötungsverbot) auch dabei zu berücksichtigen sind.

Folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraumangebots geschützter Tierarten werden empfohlen:

Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Fledermäuse wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

Die Grünstrukturen des Baugebiets sollten eine ausgewogene Mischung aus Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Hoch- und Niederstraucharten beinhalten; beerentragende Straucharten sind hierbei zu bevorzugen (Nahrungsspender für viele Vogelarten).

Zur Verbesserung der Brutmöglichkeiten für Mauersegler wird der Einbau von speziellen Niststeinen an zweigeschossigen Häusern im Wohngebiet bzw. Gebäuden mit Mauerhöhen über 10 m, oben unter dem Dachüberstand empfohlen.

9. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb eines Abstands von 50 m zur Landesstraße sowie innerhalb der Mischgebiete und im Gewerbegebiet sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Schaafheim eingesehen werden.