



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Lenkeweg“** in der Gemarkung Schaafheim, Flur 21. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO (Baunutzungsverordnung)
	HBO (Hessische Bauordnung)	HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
	i. V. m. (in Verbindung mit)	i. S. v. (im Sinne von)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung

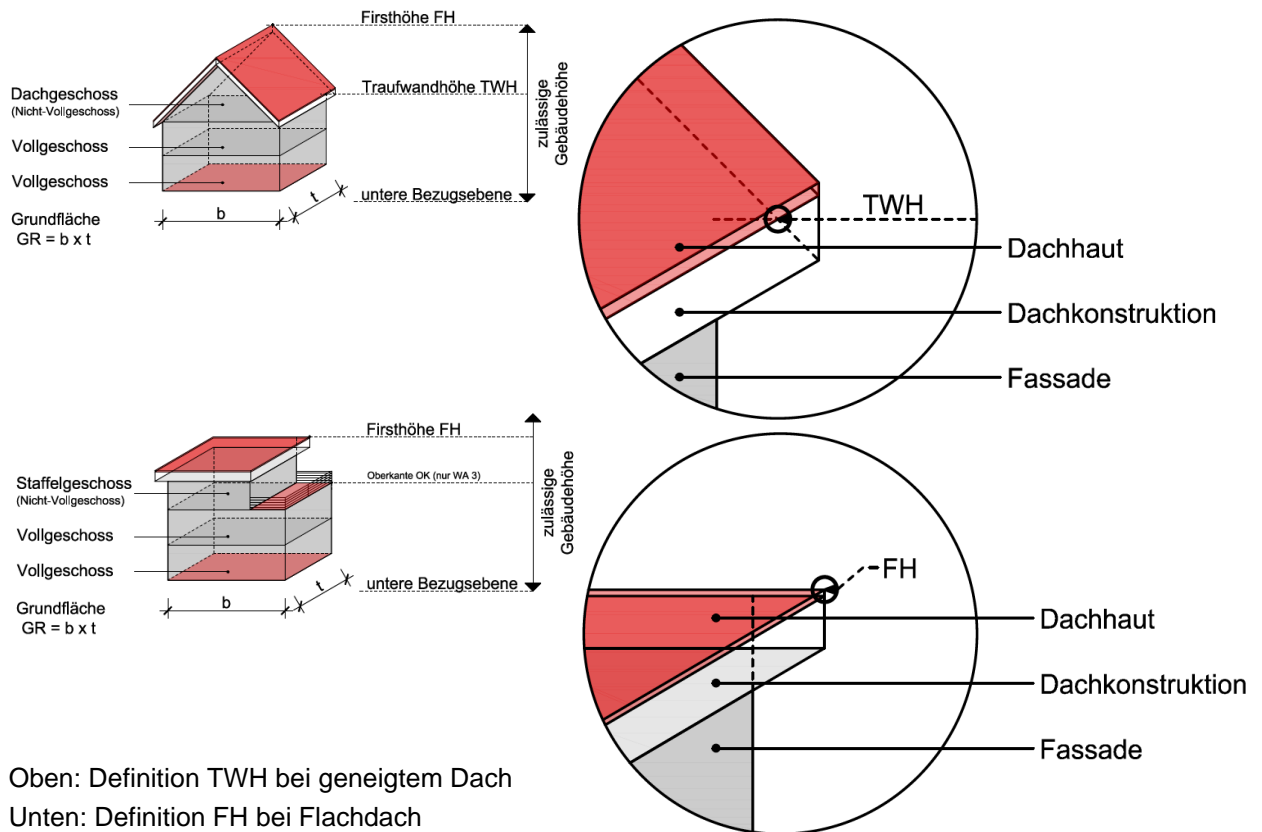
1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die folgenden, in der Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (THW) und der Firsthöhe (FH); die Nutzungsschablone mit den darin enthaltenen tabellarischen Festsetzungen wird hiermit Bestandteil des Festsetzungsgehaltes des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die untere Bezugsebene ergibt sich aus der Höhe des im Planteil für den jeweiligen Teilbereich zeichnerisch festgesetzten Bezugspunktes:
 - Für WA 1: Bezugspunkt B1 (Kanaldeckelhöhe des bestehenden Kanals im Lenkeweg),
Bezugshöhe = 170,70 m ü NN.
 - Für WA 2: Bezugspunkt B2, Bezugshöhe = 172,00 m ü NN.
 - Für WA 3: Bezugspunkt B2, Bezugshöhe = 172,00 m ü NN.

- 2.3 Bei geneigten Dächern ergibt sich das Maß für die Traufwandhöhe TWH aus der Höhe des Durchstoßpunktes der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die Firsthöhe FH aus dem höchsten Punkt des Gebäudes, jeweils bezogen auf die untere Bezugsebene.
- 2.4 Bei Flachdächern wird ausschließlich die Firsthöhe FH als Oberkante des Gebäudes festgesetzt, ein Nachweis der Traufwandhöhe ist nicht zu erbringen. Das Maß für die Firsthöhe ergibt sich aus dem höchsten Punkt des Gebäudes, dazu gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt des Gebäudes, die FH darf durch die Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.
- 2.5 Innerhalb des WA 3 wird bestimmt, dass bei Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss die Firsthöhe als Oberkante des Gebäudes auf 6,50 m begrenzt wird; die zulässige FH darf durch die Bauhöhe von Absturzsicherungen und Brüstungen um bis zu 1,50 m überschritten werden.



- 2.5 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es sind ausschließlich Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO in einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist wie folgt näher bestimmt: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, abweichend hiervon darf die Länge der zulässigen Hausformen 18 m nicht überschreiten; mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

4.2 Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder der im Planteil zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ einhalten.

4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen 15 m² nicht überschreiten.

4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Ein- bzw. Ausfahrten

- 5.1 Entlang des im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Grundstückszu- und -abfahrten grundsätzlich unzulässig.
- 5.2 Davon ausgenommen ist innerhalb und auf die Breite der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zeichnerisch festgesetzten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ eine ausschließlich auf seltene Ereignisse beschränkte Ein- und Ausfahrt, z. B. für Rettungsfahrzeuge, zulässig.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB: Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.
Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von möglichen Nestern zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.
- 6.1.2 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:
Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.
- 6.1.3 Beleuchtung:
Zur Beleuchtung der privaten Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Kaltlichtlampen (Lichtstrommenge maximal 100 Lumen je Lampe) zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Bei allen Außenbeleuchtungssystemen ist ausschließlich bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden; die Blauanteile im weißen Licht sind für Wellenlängen unter 500 Nanometern auf 15% (entsprechend einer Farbtemperatur von 3000 K) zu begrenzen.
- 6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- 6.2.1 Grundstücksfreiflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus standortheimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Nr. 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen.
- 6.2.2 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig.
- 6.2.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

7. **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Die zeichnerisch festgesetzte „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ (GFL) dient dem verkehrlichen und leitungsgebundenen Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Lenkeweg). Das GFL wird als zu belastende Fläche zugunsten der daran unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer oder deren Unterbevollmächtigte (z. B. Mieter) sowie zu Gunsten der betroffenen Versorgungsträger und der Rettungsdienste festgesetzt. Die mit dem GFL festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten, eine private Nutzung als Grundstückszufahrt ist zulässig. Eine lichte Mindestdurchfahrtsbreite von 5,50 m ist zu gewährleisten. Die Andienbarkeit ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

8. **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Dazu sind die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu mindestens 50 % mit solarthermischen Anlagen zu versehen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG)

- 1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist i. S. d. § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke oder über angrenzende Grün- oder Gartenflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Eine erforderliche Erlaubnis hierfür ist bei zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
- 1.2 Eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist zulässig, wenn die Versickerung technisch nicht vollständig möglich oder aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig sein sollte (z. B. für verschmutzungsanfällige Freiflächen). Für das Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf mit Übergabe an die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) nur dann zulässig, wenn für den Drosselablauf der Zisterne eine maximale Abgabemenge von 10 l/(s*ha) an die öffentliche Kanalisation nachgewiesen werden kann.
Ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist auftriebssicher herzustellen.
- 1.3 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung:
Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° - 45° zulässig sowie Flachdach mit einer Dachneigung bis höchstens 10°. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. an das Hauptgebäude vorgestellte Treppenhäuser, Wintergärten sowie Garagen, Überdachungen von Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen.
- 2.2 Material der Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten oder braunen Farbtönen zulässig. Faserzementwerkstoffe zur Dacheindeckung sind unzulässig.
Die Materialwahl von Metallen innerhalb der Dachflächen (z. B. Kehlbleche) sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass das anfallende Nieder-

schlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer ist unzulässig, dies gilt auch für die Fassadengestaltung.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schlepp- oder stehende Gauben (Sattel- oder Spitzgauben) gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

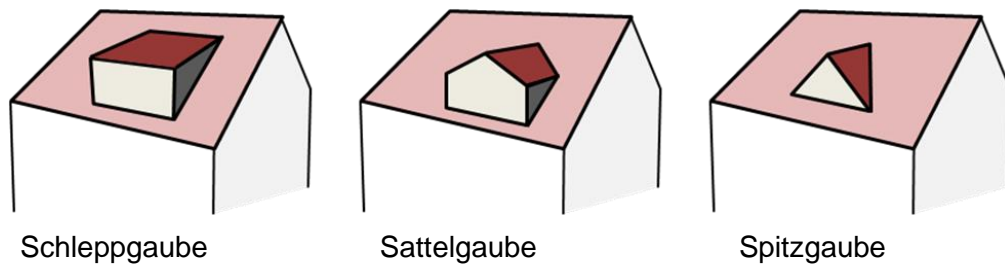


Abbildung: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 50% der Gebäudelänge (L) dieser Dachseite betragen.

Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

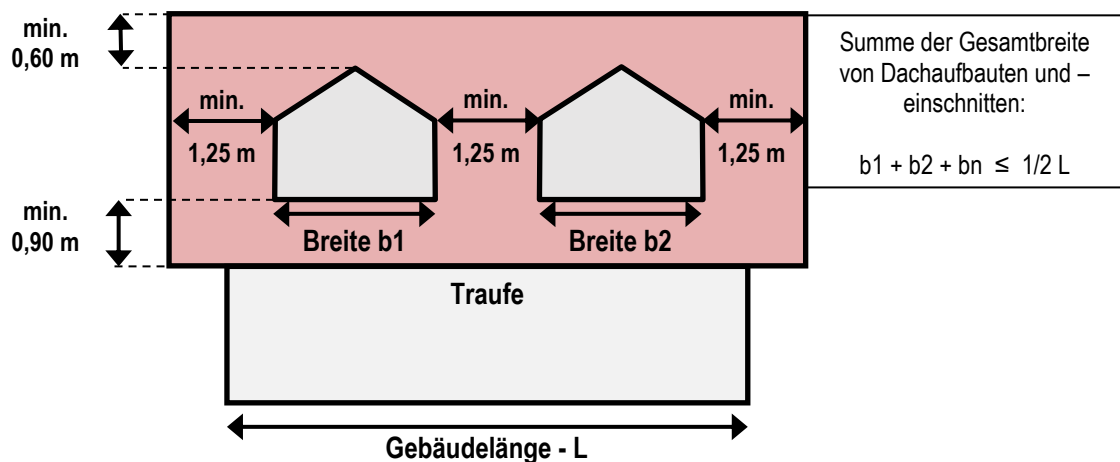


Abbildung: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

2.4 Außerhalb des Gebäudes angeordnete Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 3.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Zäune aus Metall, Kunststoff oder Holz (z.B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes (zu öffentlichen Verkehrsflächen: über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche). Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig.
Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu 2/3 aus standortheimischen Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C, Ziffer 6) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 4.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann.
- 4.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden.).

5. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 5.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

- 5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetations- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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

2. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Dritter über den Bestand und die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Entsprechende Bestandspläne sind einzuholen.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände und notwendigen Schutzstreifen zu bestehenden Leitungen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten; mögliche Abweichungen bei Unterschreitung der Schutzabstände sind mit den Versorgungsunternehmen im Vorfeld abzustimmen. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind vorher mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

3.1 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein und abschließend nachgewiesen werden. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

3.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich ist für den Grundschutz eine erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 1,5 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) vom Vorhabenträger sicherzustellen.

3.3 Straßen und Wege sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen richtlinienkonform und ohne Schwierigkeiten möglich ist.

3.4 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde als Plangeberin bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vorhabenbezogene Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (bspw. Baugrund, Grundwasserstände und Schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

5. Kampfmittel

Der Gemeinde Schaafheim liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Âmelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i> `Magnifica`	Mehlbeere
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Obstbäume StU mind. 8/10 Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

6.3 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

7. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 3 in 64850 Schaafheim eingesehen werden.

Geltende Rechtsvorschriften

Gesetze und Rechtsverordnungen für den Bebauungsplan in den zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) jeweils geltenden Fassungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)