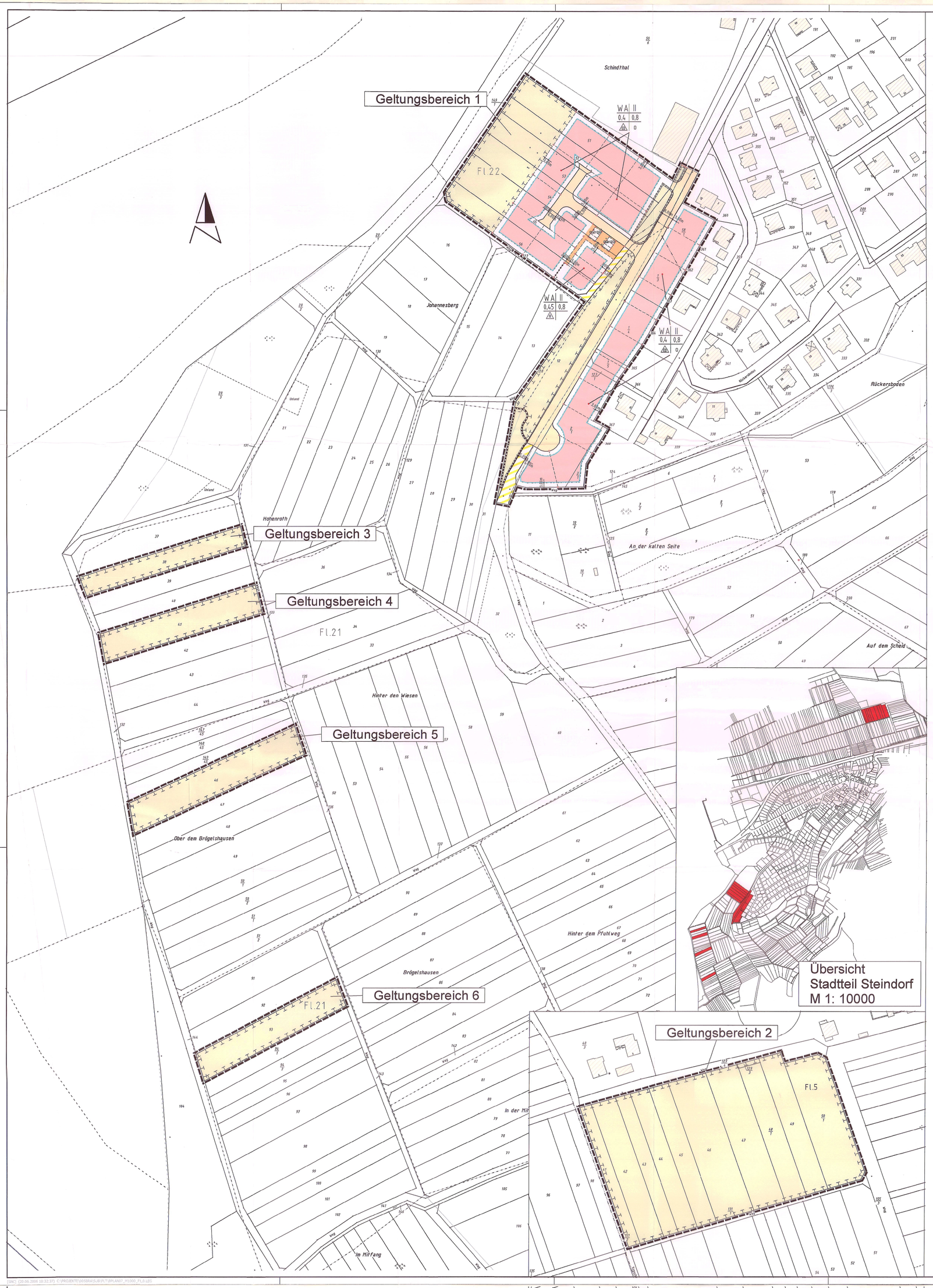

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: **23.09.1982**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
AM: **19.02.2001**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT:
VOM: **26.02.2001**
BIS: **09.03.2001**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **28.08.2002**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM: **23.09.2002** BIS EINSCHLIESSLICH
23.10.2002 DURCHGEFÜHRT
BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM: **13.09.2002**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: **07.06.2006**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM : **23.06.2006**

BEARBEITET DURCH : DIPL.ING. U. BRÜCK
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
DER
STADT WETZLAR
ABT. STADTPLANUNG
AMTSLEITER

SONSTIGE VERMERKE :

STAND : **Juli 2006**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:**

1.1.1 **Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche** ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1.2 **Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück** pro angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.

1.1.3. **An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken** zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze mindestens ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Fläche, mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die im Plan und Text geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze (siehe Pflanzlisten) zu verwenden.

1.1.4. **Im Bereich der Haupterschließerstraßen** ist an der Ostseite der 'Schulstraße' je ca. 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen.

1.1.5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzlisten) vollständig zu bepflanzen und zu erhalten.
Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.

1.1.6. **Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen:**
Ausgleichsflächen, 1. Geltungsbereich
Die nach § 23 HenatG geschützten Magerrasenflächen entlang der 'Schulstraße' sind extensiv zu pflegen, wobei von einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr auszugehen ist, und zwar in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf frühestens Ende Juni und Anfang September. Die Flächen sind pro Mahdtermin in 2 Abschnitten zeitlich versetzt zu mähen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Die Baum-Strauchhecke bedarf keiner geregelten Pflege. Die ruderalen Wiesen sind durch zweimalige Mahd (Mahdtermine wie oben) in Extensivgrünland zurückzuführen.
Auf den nordöstlichen Teilen der derzeitigen Flurstücke 51-56 im Gewann „Johannesberg" ist die derzeit ruderale Wiese durch zweimalige Mahd/Jahr (Mahdtermine wie oben) oder jährlich 3-4mal wiederkehrende Schafhutung in Extensivgrünland zurückzuführen. Im Bereich zwischen der vorgesehenen Bebauungsgrenze und dem Waldrand sind weiterhin 45 hochstämmige Obstbäume (gem. Pflanzliste) zur Regeneration der Streuobstwiesenbestandes zu pflanzen. Die in den Flurstücken vorhandenen und gekennzeichneten Gehölze sind als Kleinhabitate zu erhalten.
Ausgleichsflächen, 2. Geltungsbereich
Im gesamten Geltungsbereich ist die Nutzung aufzugeben und einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Um einen Anwuchs von Sträuchern und eine Aushagerung des Bodens zu erreichen ist für einen Übergangszeitraum von 5 Jahren zweimal pro Jahr zu mulchen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Nach den 5 Jahren ist die Fläche sich selbst zu überlassen und alle 2-3 Jahre zu mulchen.
Die auf den nördlichen Teilen der derzeitigen Flurstücke 44 - 46/1 und 129/3 vorhandenen ruderalen Wiesen sowie die kleineren kurzlebigen Ruderalfluren auf den Flurstücken 45 - 46 sind der Sukzession zu überlassen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet werden und anschließend abtransportiert werden. Um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden ist die Fläche alle 2 - 3 Jahre zu mulchen.
Auf den Flurstücken 41 - 44 ist im Anschluß an den Kreuzbach eine flach ausgebildete Geländemulde mit einer Tiefe von bis zu 30 cm anzulegen und mit einer Initialpflanzung von Röhricht zu versehen. Ziel ist ein wechselfeuchter Bereich mit Röhrichtvegetation. Um einen Anwuchs von Sträuchern zu verhindern ist die Fläche im Herbst abschnittsweise zu mulchen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden.
Die in den Flurstücken 46, 47 und 48/1 vorhandenen und gekennzeichneten Streuobstwiesenbrachen sollen sich durch Verbrachung zu Gehölzstrukturen entwickeln, so dass keine weiteren Pflegemaßnahmen notwendig werden.
Die vorhandenen, standortfremden Hecken auf den Grundstücke 44 - 46 und 47 sind zu roden. Die Flächen sind in ein Gehölz mit standortgerechten Sträuchern (gem. Pflanzliste 2) einzulegen. Pro 1,5 Quadratmeter ist ein Strauch zu verwenden, der Boden ist mit Rindenmulch mit einer Stärke von 15 cm abzudecken. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze mindestens 3 Jahre zu pflegen.
Zur Strukturanreicherung sind entlang der Wege und des Kreuzbaches insgesamt 10 hochstämmige Weiden der Art Salix alba, 3 x v, aus extra weiten Stand, Stammumfang 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
Ausgleichsflächen, 3. Geltungsbereich
Auf der Ackerfläche ist ein Gehölz mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 2a) und Laubbäumen (Pflanzliste 3a/b) anzulegen. Pro 1,5 Quadratmeter ist ein Gehölz zu verwenden, der Boden ist mit Rindenmulch mit einer Stärke von 15 cm abzudecken. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze mindestens 3 Jahre zu pflegen.
Die Flächen um die neuangelegten Gehölze sind der Sukzession zu überlassen. Um einen Anwuchs der Sträucher und eine Aushagerung des Bodens zu erreichen, sind die Flächen in den ersten fünf Jahren zweimal pro Jahr zu mulchen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Nach fünf Jahren ist die Fläche sich selbst zu überlassen und alle 2 - 3 Jahre erneut abschnittsweise zu mulchen. Ziel ist die Entwicklung von mehrjährriger Ruderalvegetation, ein Gehölzaufwuchs wird durch das Mulchen unterdrückt.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
Ausgleichsflächen, 4. Geltungsbereich
Die derzeit extensiv genutzte Grünlandeinsaatfläche ist durch zweimalige Mahd/Jahr (Mahdtermine frühestens Ende Juni und Anfang September) oder jährlich 3 - 4 mal wiederkehrende Schafhutung in Extensivgrünland zu überführen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden.
Weiterhin sind 10 hochstämmige Obstbäume (gem. Pflanzliste) in lockerer Anordnung zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Durch die Anpflanzung der Obstbäume werden zusätzliche Verbundelemente geschaffen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
Ausgleichsflächen, 5. Geltungsbereich
Die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche ist durch zweimalige Mahd/Jahr (Mahdtermine frühestens Ende Juni und Anfang September) oder jährlich 3 - 4 mal wiederkehrende Schafhutung in Extensivgrünland zu überführen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden.
Weiterhin sind 10 hochstämmige Obstbäume (gem. Pflanzliste) in lockerer Anordnung zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Durch die Anpflanzung der Obstbäume werden zusätzliche Verbundelemente geschaffen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
Ausgleichsflächen, 6. Geltungsbereich
Auf dem Flurstück 83 in der Flur 2 ist vorgesehen, die derzeitige Ackerfläche in eine Streuobstwiese zu überführen. Die betreffenden Fläche ist mit einer naturnahen Wiesenmischung oder mit Heuwieseneinsaat (Aufbringen von Schnittgut artenreicherer Wiesen aus der Umgebung) einzusäen und mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten (gem. Pflanzliste) zu bepflanzen. Die Bäume werden in einem Abstand von 9 x 10 m versetzt in Reihe gepflanzt. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, wobei von einer zweimaligen Mahd pro Jahr auszugehen ist. Auch eine gelegentliche extensive Schafbeweidung ist denkbar. Für einen Übergangszeitraum von 5 Jahren kann zum Zwecke der Aushagerung des Bodens die Anzahl der Schnitte pro Jahr auf bis zu fünf erhöht werden. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Da in der näheren Umgebung ebenfalls kleine Obstwiesen vorhanden sind, wird durch die Maßnahme ein zusätzliches Verbundelement geschaffen.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

1.1.7. **Ergänzende Maßnahmen:**
- Der Einzelbaumbestand, sofern es sich um vitale hochstämmige Obstbäume handelt, ist innerhalb aller Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und mit ausreichenden Baumschutzvorkehrungen (nach DIN 18920) während der Baumaßnahme zu versehen.
- Die neu angelegten Gehölzflächen sollen fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden.
- Dünger- und Pestizideinsatz ist auf allen Freiflächen zu unterlassen.
- Das Anpflanzen von Koniferen soll zugunsten von Laubgehölzen unterbleiben.

1.1.8. **ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 9 (1a) BauGB:**
Den öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Durchführung der Pflanzung und Pflege aller Straßenbäume und die kompletten Ausgleichsmaßnahmen im 1. Geltungsbereich sowie 43 % der Fläche im zweiten Geltungsbereich zugeordnet.
Den privaten Baugrundstücken wird die Durchführung aller anderen Ausgleichsmaßnahmen im zweiten sowie in den Geltungsbereichen 3 - 6 zugeordnet.

1.1.9 **PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Begrünung von Carports und Pergolen)
Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung, die Oberflächenbeschaffenheit der Wand (Griffigkeit), sowie die kleinklimatischen Temperaturen für die Wuchsleistung maßgebend. Vor allem in Hinblick auf die bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:
- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünen Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlgewinne im Restjahr)
- West-und Nordwände mit immergrünen Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlgewinne)
- Um dauerhaftes Gedeihen zu gewährleisten, sollten Pflanzen mindestens 50 cm vor der zu begrünenden Wand in einem ebenso breiten, gelockerten und möglichst durchgängigen Pflanzstreifen gesetzt werden. Es muß ungehinderte Luft- und Wasserzufuhr gewährleistet sein.

Selbstklimmend:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Spindelstrauch	Euonymus fortunei-Sorten

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	Clematis Arten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Rosa Arten	Kletterrosen Arten
Blauregen	Wisteria sinensis

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Geißblatt	Lonicera x heckrottii
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Qualität: 2 x v, Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60-100 cm hoch, Rosen: Güteklasse A

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Aschweide	Salix cinerea
Brombeere	Rubus fruticosus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldrose/Hundsrose	Rosa arvensis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Trauben-holunder	Sambucus racemosus

Qualität: 2 x v., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Heimische Sträucher in der Aue

Aschweide	Salix cinerea
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Mandelweide	Salix triandra

Pflanzliste 3: Bäume
Straßenbäume sind mit einem * gekennzeichnet, hierbei sind für den Standort geeignete Sorten auszuwählen.

a) großkronige Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20 cm

b) kleinkronige Bäume

Eberesche *	Sorbus aucuparia
Feldahorn *	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Sandbirke *	Betula pendula
Weißdorn *	Crataegus laevigata
Espe	Populus tremula
Schwedische Mehlbeere *	Sorbus intermedia

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 12-16 cm

c) Obstbäume

Apfelsorten:	
Kaiser Wilhelm	
Winterzitronenapfel	
Jakob Lebel	
Jakob Fischer	
Bohnapfel	
Schafnase	
Freiherr von Berlepsch	
Rote Sternrenette	
Schöner von Boskoop	
Winter-Goldparmäne	
Birnensorten:	
Gute Graue	
Clapps Liebling	
Gellerts Butterbirne	
Grüfin von Paris	
Gute Luise	
Weiße Winterbirne	
Zwetschen/Mirabellen:	
Mirabelle von Nancy	
Hauszwetsche	
Wangenheims Frühzwetsche	

Qualität: Hochstamm ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm

Pflanzliste 4: Wiesen
Für extensive Wiesenflächen sollte entweder aus der Umgebung gewonnenes Saatgut Verwendung finden oder eine Saatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt.
z.B. RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen - Standard, mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen

Saatgutmenge: 20 - 25 g/m²

STADT WETZLAR

STADTTEIL STEINDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.7 'RÜCKERSBODENSEIT' 2. ABSCHNITT

M : 1 : 1000

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl — GFZ

2.5 Grundflächenzahl — GRZ

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert — II

1. Art der Nutzung	1	2
2. Zahl der Vollgeschosse		
3. Grundflächenzahl	3	4
4. Geschossflächenzahl		
5. Hausformen	5	6
6. Bauweise		

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise — O

3.1.3 nur Hausgruppen zulässig — HG

3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.5 Baugrenze

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.1.1 Private Verkehrsflächen

7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

9 Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche

13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bewirtschaftsregelungen:
siehe Bebauungsplantext Pkt. 1.1.6

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGBalte Fassung und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGBalte Fassung und Abs. 6 BauGB)

15 Sonstige Planzeichen

Zweckbestimmung:

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — GSt Gemeinschaftsstellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

empfohlene Grundstücksgrenze

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 **Traufhöhen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:
- bei 1 Vollgeschoß : 6,50 m
- bei 2 Vollgeschossen : 8,50 m

Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

2.2 **Dächer**

Im WA-Gebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 5,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke. Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen von Giebelwand, Kehle oder Grat einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel von max. 0,90 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig, bzw. zulässig (0,90 m), wenn bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das Dachgeschoß unter Einhaltung der Traufe, First- und Drempelhöhen zum Vollgeschoß wird.

2.3 **Regenwasserrückhaltung und -nutzung**

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muß mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.4 **Fassadenbegrünung**

Gebäudewände mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sowie Garagen und Nebengebäude sind ausdauernd mit Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).

2.5 **Stellplätze**

Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (gem. Pflanzliste) zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln so zu gliedern, daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (gem. Pflanzliste) anzupflanzen.

2.6 **Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.**

Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

2.7 **Einfriedigungen**

Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün und schwarz,
- Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend,
- Kombinationen Zaun/Laubhecke.

Die Höhe der Zäune darf 1,60 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

2.8 **Hangstützende Bauwerke**

Hangstützende Bauwerke sind nur in ingenieurbiologischer Bauweise mit möglichst hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen.

2.9 **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offenfugigen bzw. offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Umfängliche Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,80 m zu beschränken.

3. HINWEISE

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Verwertung von Oberflächenwasser

Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

3.4 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulastträger der L 3451 sind ausgeschlossen.

[SNC] (20.06.2006 10:32:37) C:\PROJEKTE\GISBRA\SJB\PLT\BPLAN07_H1000_PL_0.LDG