

**Stadt Rödermark**

# **Bebauungsplan A48 „Südlich des Alten Seewegs“**

---

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**08. Januar 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M.Sc. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

#### **2.1 Definition Baufeld**

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

#### **2.2 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)**

##### **2.2.1 Baufeld „A“**

Innerhalb des mit „A“ gekennzeichneten Baufeldes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

### 2.2.2 Baufelder „B“, „C“, „D“ und „E“

Innerhalb der Baufelder „B“, „C“, „D“ und „E“ wird die zulässige Grundfläche entsprechend der Bauweise wie folgt festgesetzt.

Je Einzelhaus ist eine Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Je Doppelhaus ist eine Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Je Gebäude einer Hausgruppe ist eine Grundfläche von max. 70 m<sup>2</sup> zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen, Balkone, Wintergärten und sonstigen Bauteilen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen die festgesetzten Grundflächen bis max. 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

### 2.3.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: AWH<sub>max</sub> = 7,0 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWH<sub>max</sub> = 10,0 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

### 2.3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GH<sub>max</sub> = 10,5 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: GH<sub>max</sub> = 13,5 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

### 2.3.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GH<sub>max</sub> um bis zu 1,5 m, Aufzugsanlagen bis maximal 3,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH<sub>max</sub> bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Es wird auf die Festsetzung II 1.6“Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

### **2.3.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe ( $AWH_{max}$ ) und zur Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baugrundstücks.

### **3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Überdachungen, Veranden, Wintergärten und Erker ist bis zu 3,0 m zulässig. Die Mindestabstände zur Nachbargrenze im Sinne der Hessischen Bauordnung sind zu berücksichtigen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen Balkone ausnahmsweise aneinander angrenzen, sofern dies durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist.

### **4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

#### **4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten für Garagen und Zufahrten für offene Garagen (überdachte Stellplätze, Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“, „oG“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Offene Garagen (Überdachte Stellplätze, Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ und „oG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **4.2 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den mit „GN“ gekennzeichneten Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen sind ausschließlich Müllbehälterstandflächen zulässig.

### **5. Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die als gemeinschaftliche Stellplatzflächen „GSt“ und gemeinschaftliche Nebenanlagen „GN“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücksflächen innerhalb des mit „E“ gekennzeichneten Baufeldes zugeordnet.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird innerhalb der Baufelder B, C, D und E entsprechend der festgesetzten Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude,
- Hausgruppe: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

**7. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Innerhalb des Baufeldes „A“ sind 20 % der zulässigen Geschossflächen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

**8. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist naturnah zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Abschnittsweise Bepflanzung des Gewässerrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III 11.C.
- Zulassen von natürlicher Sukzession entlang der Uferbereiche.

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)****9.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Art	Maßnahme
<b>Stieglitz</b>	<p>Die mit „Stieglitz“ gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz der Vogelart Stieglitz. (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).</p> <p>Auf der gesamten Fläche ist eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten auszubringen. Es ist eine lockere Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Abstand von mindestens 30 m anzupflanzen. Zwischen den Bäumen werden Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt.</p> <p>Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Eine Mahd der Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zulässig.</p> <p>Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind nicht zulässig.</p> <p>Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises 11 D empfohlen.</p>
<b>Zwergfledermaus</b>	<p>Es sind mind. 3 geeignete Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.</p>
<b>Fledermäuse (allgemein)</b>	<p>Gebäude und Gebäudeteile, die sich vor der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches befinden und deren Abbruch vorgesehen ist, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.</p> <p>Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind die o.g. Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.</p>

*Hinweis: Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen sind zunächst durch den Satzungsgeber (Stadt Rödermark) durchzuführen und kann durch vertragliche Regelung an Dritte (z.B. Hessische Landgesellschaft) übertragen werden.*

Des Weiteren wird auf den Hinweis IV 2 „Artenschutz“ verwiesen.

## 9.2 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Es wird auf den Hinweis III 7. „Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen“ verwiesen.

## 10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets, dargestellt in Abbildung 1.

#### 11.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit dem Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

Grundlage hierzu sind die in der Abbildung 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

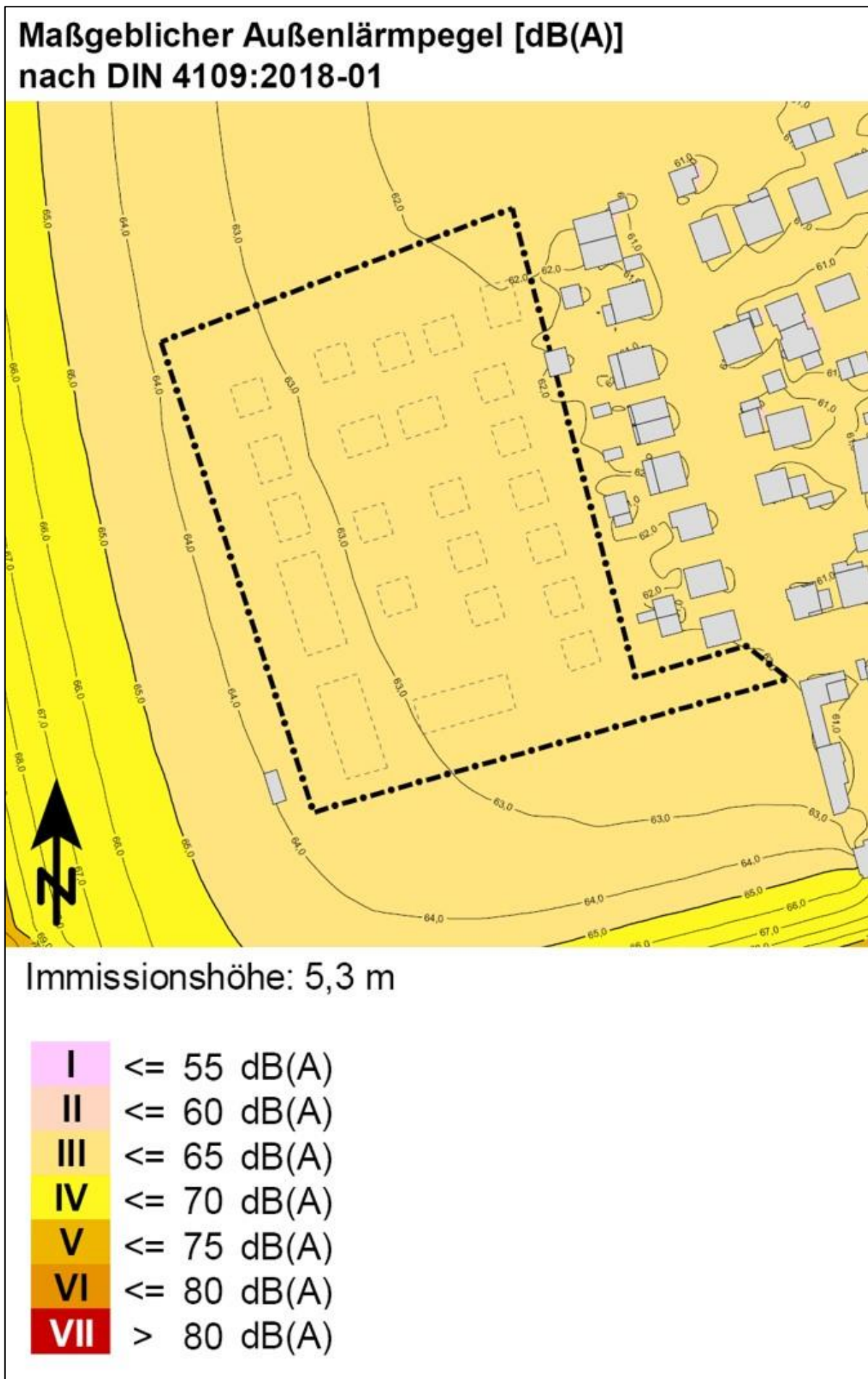


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, ungünstigster Lastfall bei freier Schallausbreitung, Krebs + Kiefer Fritz AG

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## **12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **12.1 Randeingrünung**

Die mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
- Es sind Sträucher entsprechend der Artenempfehlungen Nr. III 11.A/B (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

### **12.2 Einzelbaum**

Der zum Anpflanzen festgesetzte Baum ist als standortgerechter kleinkroniger Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von dem in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandort ist innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche zulässig.

### **12.3 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung Nr. III 11.A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **12.4 Dachbegrünung**

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Grad Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen, sofern sie nicht von technischen Aufbauten, Dachterrassen überdeckt oder als intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind.

Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### **12.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen**

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen,



sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

## **12.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 91 Abs. 3 HBO)**

#### **1.1 Dachformen und -neigung**

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40 ° sowie Pultdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis 20°.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden (s. Festsetzung I 7.4 „Dachbegrünung“).

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern über 5° sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

#### **1.3 Fassaden**

Fassaden aus Kunststoff (Multipaneel), Fliesen, Metallverkleidungen und aus Holzstämmen (Blockhäuser) sowie glänzenden und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten.

#### **1.4 Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind bei Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 5° gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

#### **1.5 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,50 m.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Einfriedungen und Hecken sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereichen) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Bei Zäunen und Hecken ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten. Mauern sind hiervon ausgenommen.

#### **1.6 Abstellplätze für Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

### **III. Satzung zur Regelung der Regenwassereinleitmenge**

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit Drosseleinrichtung zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Drosselmenge soll 0,366 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche betragen.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Rödermark eingesehen werden.

### **2. Artenschutz**

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

Es wird die Anbringung mindestens einer Nisthilfe für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter wie Mauersegler, Mehlschwalben, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Kohl-/Blaumeise und für Fledermäuse an Gebäuden empfohlen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

### **3. Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen größere fensterfreie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

### **4. Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### **5. Bodenschutz**

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 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **6. Behandlung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser weiterzuverwenden. Hierfür können Regenwassernutzungsanlagen genutzt werden, deren Speicher entweder innerhalb der Gebäude oder außerhalb liegen können. Die Versorgung der einzelnen Gebäude kann dabei dezentral über eine eigene Zisterne oder zentral über zentrale Gemeinschafts-Regenwasser-Nutzungsanlagen erfolgen.

Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme sollte mindestens 25 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

## 7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## 9. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit den aktuellen Fassungen der DWA-A 117 und der DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

## 10. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Orientierung der Gebäude bzw. der Wohnungsgrundriss weitere Möglichkeiten bietet, die Lärmbelastung zu reduzieren.

So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Des Weiteren können Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) an lärmzugewandten Fassaden als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Vor lärmzugewandten Fassaden können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden oder durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.

## 11. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

### Bäume

#### A - Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne

Salix caprea  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus domestica  
 Sorbus intermedia  
 Sorbus torminalis  
 Obstbäume

Salweide  
 Mehlbeere  
 Eberesche  
 Speierling  
 Schwedische Mehlbeere  
 Elsbeere

### **B - Sträucher**

Cornus mas  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Crataegus laevigata  
 Euonymus europaeus  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Rosa spec.  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Viburnum opulus

Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Zweigrifflicher Weißdorn  
 Pfaffenhütchen  
 Liguster  
 Heckenkirsche  
 Wildrosen  
 Salweide  
 Schwarzer Holunder  
 Gemeiner Schneeball

### **C - Gewässerrandbepflanzung**

#### **Bäume**

Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Fraxinus excelsior  
 Populus tremula  
 Prunus padus  
 Salix caprea  
 Salix fragilis

Sandbirke  
 Hainbuche  
 Esche  
 Espe  
 Traubenkirsche  
 Salweide  
 Bruchweide

#### **Sträucher**

Corylus avellana  
 Euonymus europaeus  
 Frangula alnus  
 Salix spec.  
 Sambucus nigra  
 Viburnum opulus

Hasel  
 Pfaffenhütchen  
 Faulbaum  
 verschiedene Weidenarten  
 Schwarzer Holunder  
 Gewöhnlicher Schneeball

### **D - CEF-Maßnahmen**

#### **Bäume**

Betula pendulas  
 Carpinus betulus  
 Prunus avium

Sandbirke  
 Hainbuche  
 Vogelkirsche

#### **Sträucher**

Acer campestre  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeus  
 Crataegus monogyna  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Sambucus nigra

Feldahorn  
 Haselnuss  
 Pfaffenhütchen  
 Weißdorn  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Schwarzer Holunder