

Bebauungsplan "Am Gänsbrunnen", 1. Änderung

Gemarkung Bad König, Flur 2 Nr. 218/1, 705/1, 706, 707, 708/1, 709/1, 710-716, 717/1, 719/1, 720, 721, 722/1, 723, 724, 725/1, 726/1, 727-740, 743/1, 744/1, 745-749, 431/7 sowie 570/3

Stadt Bad König

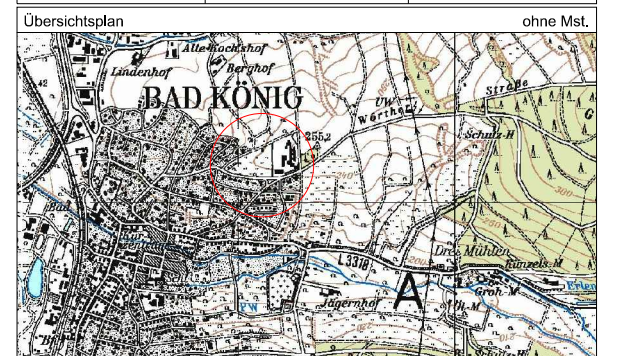
PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	Bezugsfläche in m ² /Vollgeschosse	
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	232,50	a
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	234,50	a
WA3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	OK öV	a
WA4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	239,00	EDH
WA5 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	OK öV	EDH

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König		Fassung Entwurf formliche Beteiligung
Proj.-Nr. 59.03P	gez. DH/HRR	Datum der letzten Änderung 20.01.2022



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
"Am Gänsbrunnen", 1. Änderung

Gemarkung Bad König, Flur 2

Entwurf

Maßstab 1 : 1000

Blatt 1 von 2

INFRAPRO

Ingenieur
GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Fon 06254 - 542 989 0

mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de



Bebauungsplan "Am Gänsbrunnen", 1. Änderung

Gemarkung Bad König, Flur 2 Nr. 218/1, 705/1, 706, 707, 708/1, 709/1, 710-716, 717/1, 719/1, 720, 721, 722/1, 723, 724, 725/1, 726/1, 727-740, 743/1, 744/1, 745-749, 431/7 sowie 570/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

TWH Traufwandhöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

FH Firsthöhe (§ 16 BauNVO), in Meter über Bezugspunkt

OK öV Bezugshöhe = Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

a Bauweise: abweichende Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)



Bauweise: nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche, hier Weide

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung Bäume

7. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte



Straßenhöhen, Planung (Zwischenwerte sind linear zu interpolieren)



Überhaken zur Zuordnung der maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche für die Ermittlung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen

II. Hinweise

Hinweise der Kartengrundlage



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

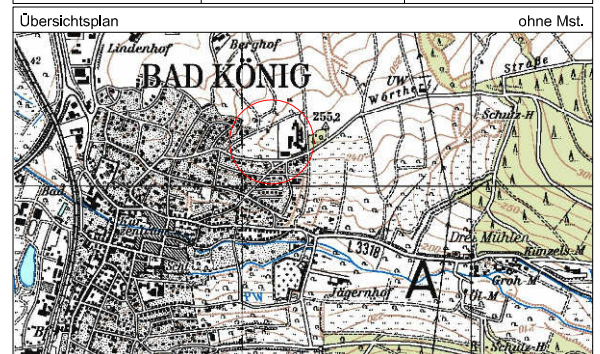


vorhandene örtliche Topografie gemäß Bestandsaufmaß mit Angabe Geländehöhen (in müNN)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TWH	FH	Bezugshöhe in müNN	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)					(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	232,50	a
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	234,50	a
WA3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	OK öV	a
WA4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	239,00	△ EDH
WA5 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	6,50	9,50	OK öV	△ EDH

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König		Fassung Entwurf förmliche Beteiligung
Proj.-Nr. 59.03P	gez. DH /HRR	Datum der letzten Änderung 20.01.2022



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan "Am Gänsbrunnen", 1. Änderung

Gemarkung Bad König, Flur 2

Entwurf

Maßstab (ohne)

Blatt 2 von 2

INFRA PRO

Ingenieur

Fon 06254 - 542 989 0

GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

mail mail@infrapro.de

web www.infrapro.de



Textteil zum Bebauungsplan

Hinweis:

Alle Festsetzungen und Bauvorschriften, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zur 1. Änderung „Am Gänsbrunnen“ signifikant geändert, angepasst oder neu hinzugefügt wurden, sind durch Umrandung kenntlich gemacht und/oder unterstrichen.

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“, 1. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen 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. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet:

1.1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

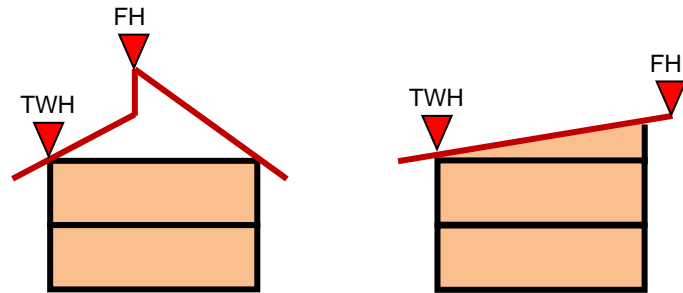
2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die gebietsbezogene Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt.

- 2.2.2 Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist gemäß Abbildung 1 die TWH am Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut an der niedrigeren Außenwandseite zu bestimmen, die FH am höchsten Punkt des Gebäudes.

Abbildung 1:

Definition der TWH / FH bei versetztem Pultdach (links) und Pultdach (rechts)



- 2.2.3 Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° (einschl. Flachdach) gilt ausschließlich die festgesetzte Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die TWH ist nicht nachzuweisen.

2.3 Bestimmung der Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Gebiete WA 1, WA 2, WA 4:

Als Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone für jeden Teilbereich spezifisch angegebene geodätische Höhenangabe in Meter über Normalnull (müNN).

2.3.2 Gebiete WA 3 und WA 5:

Als Bezugshöhe (untere Bezugsebene) wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Bezuges, auf welche Verkehrsfläche die untere Bezugsebene nachzuweisen ist (insbesondere bei Gebäuden auf Eckgrundstücken), wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) bestimmt.

Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage jeweils maßgebliche Bezugshöhe (untere Bezugsebene) sind im Planteil maßgebliche Referenzhöhen für die vorläufige Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsflächen durch Planeintrag festgesetzt. Die Referenzhöhen beschreiben die geplante Höhenlage der Planstraßen und sind verbindlich heranzuziehen, Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als + 20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / FH hinzuzurechnen.

2.3.3 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

2.4.1 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.

- 2.4.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° kann die FH zur Herstellung einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3:

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässige Länge der Hausformen bei Einzel- und Doppelhäusern das Maß von 18 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront erfasst.

3.1.2 Gebiete WA 4 und WA 5:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in der offenen Bauweise zulässig.

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 Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 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, mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden.

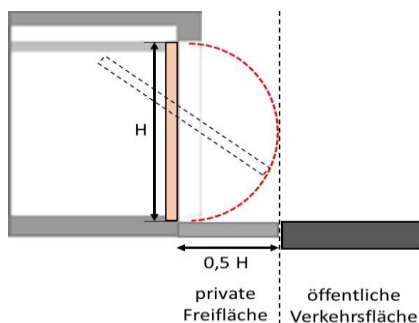


Abbildung 2: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 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 Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

5.2 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.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

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

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

7.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Oktober eines Jahres zulässig, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind potentielle Quartierstrukturen innerhalb des Monats Oktober durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen und die Quartiere bei Fehlanzeige geeignet zu verschließen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die entsprechenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden. Alternativ sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen. Bei einem positiven Nachweis eines Besatzes (z. B. Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln) muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.

Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

7.1.2 Fledermausschutz:

a) Schaffung von Ersatzquartieren:

Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen sind insgesamt 3 Fledermauskästen im Plangebiet nachzuweisen, um die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Beispielsweise sind folgende Fledermauskästen der Firma Schwegler zu verwenden:

1x Schwegler Großraum Fledermauskasten Überwinterungshöhle 1FW, geeignet als Sommer- und Winterquartier)

1x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH Fledermauskasten Sommerquartier

1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN

Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes innerhalb des Grundstückes angebracht werden.

Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen ist ein Fledermauskasten in einem Gebäude nachzuweisen. Hierzu wird die Anbringung eines Schwegler Fledermaus-Fassadenquartieres empfohlen: 1x 1FQ (Sommerquartier)

b) Zeitliche Begrenzung von Abbrucharbeiten:

Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere in der Zeit vom 15.11. eines Jahres bis zum 15.03. des Folgejahres zulässig. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

c) Schaffung von Ersatzquartieren:

Vor der Zerstörung des ersten potentiellen Quartieres sind innerhalb des Plangebietes zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes folgende Fledermauskästen, z. B. der Firma Schwegler nachzuweisen:

1x FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1x Grossraum-Flachkasten 3FF.

7.1.3 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 in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.1.4 Beleuchtung:

Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper zu verwenden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

7.1.5 Begrenzung der Baufeldfreimachung

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen, um ein mögliches Bestehen von Gelegen von Boden- und Nischenbrütern zu umgehen. Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung), auf vorhandene Bodennester oder Nester in angrenzenden Hecken und Sträuchern abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.

7.1.6 Schaffung künstlicher Nisthilfen

Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzquartier nachzuweisen:

2x Rauchschwabennest 10 oder 10b

Das Anbringen künstlicher Nisthilfen an bestehenden oder zu errichtenden Strukturen innerhalb des Baugrundstückes wird empfohlen.

Vorhandene künstliche Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Die artspezifischen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Artenlisten in Abschnitt D, Nr. 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

7.2.2 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

7.2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.2.4 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm), insbesondere der im Planteil mit „Erhaltung Bäume“ zeichnerisch festgesetzte Baumbestand, ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieses Bewuchses insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Aus-

nahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

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

8.1 Für schutzbedürftige Nutzungen 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.

Im Sinne der Konfliktvermeidung zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und der möglichen Lärmquelle „Carl-Weyprecht-Schule“ wird darauf hingewiesen, dass der Bauherrschaft die Möglichkeit der „architektonischen Selbsthilfe“ gegeben wird, um auf Immissionen durch den Schulbetrieb reagieren zu können. § 15 Abs. 1 Satz 2 der BauNVO begründet hierzu die Obliegenheit der Bauherrschaft durch mögliche und zumutbare Maßnahmen, wie beispielsweise die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, der äußere Zuschnitt des Gebäudes, die (lärmabgewandte) Anordnung der Wohnräume und / oder der notwendigen Fenster (z. B. Schallschutzfenster oder Festverglasung).

Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind bei beachtlichen Lärmimmissionen 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. Auf die ergänzende Empfehlung zum Einbau schallgedämmter Lüftungselemente in Teil C, Nr. 9 wird hingewiesen.

8.2 Luftwärmepumpen, Klimaanlageanlagen und vergleichbare technische 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 zur Nachbarbebauung 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 oder 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.

9. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den anliegenden privaten Grundstücken in einer Tiefe von bis zu 2,00 Meter, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die anliegenden Grundstückseigentümer zu dulden. Die benötigte Fläche ist von den Eigentümern entschädigungslos bereit zu stellen.

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

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

- 1.1 Dachaufbauten und -einschnitte:
Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlep-, Sattel- oder Spitzgauben zulässig.

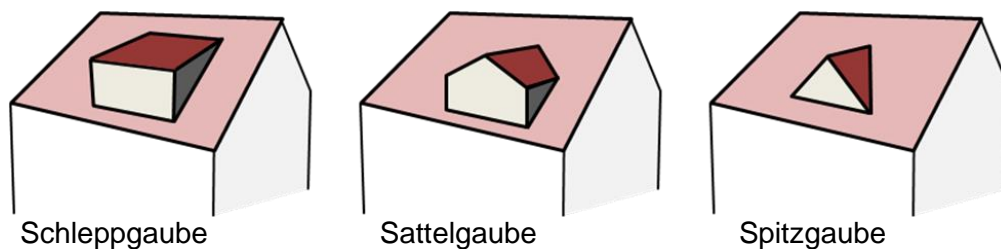


Abbildung 3: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge (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.

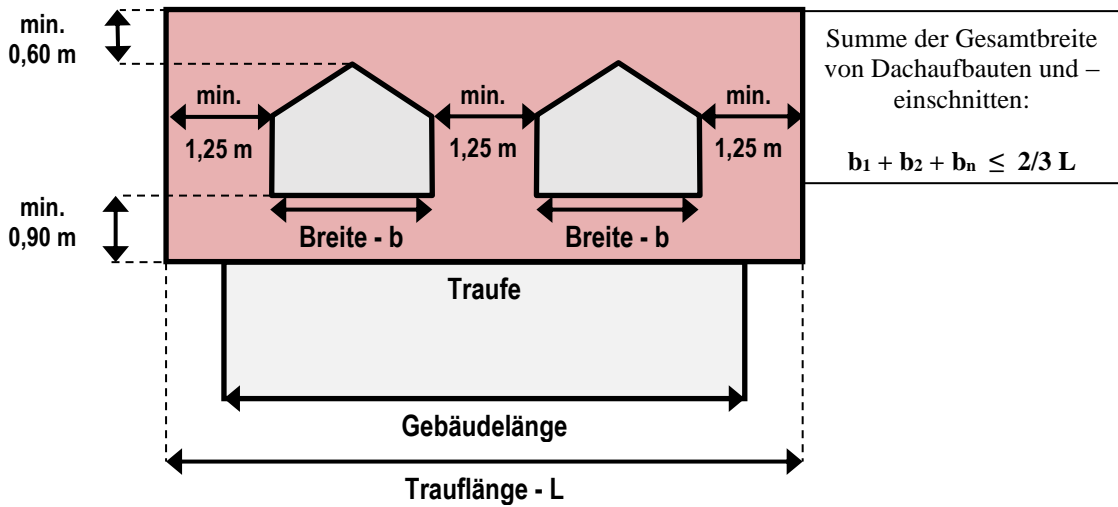


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

- 1.2 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

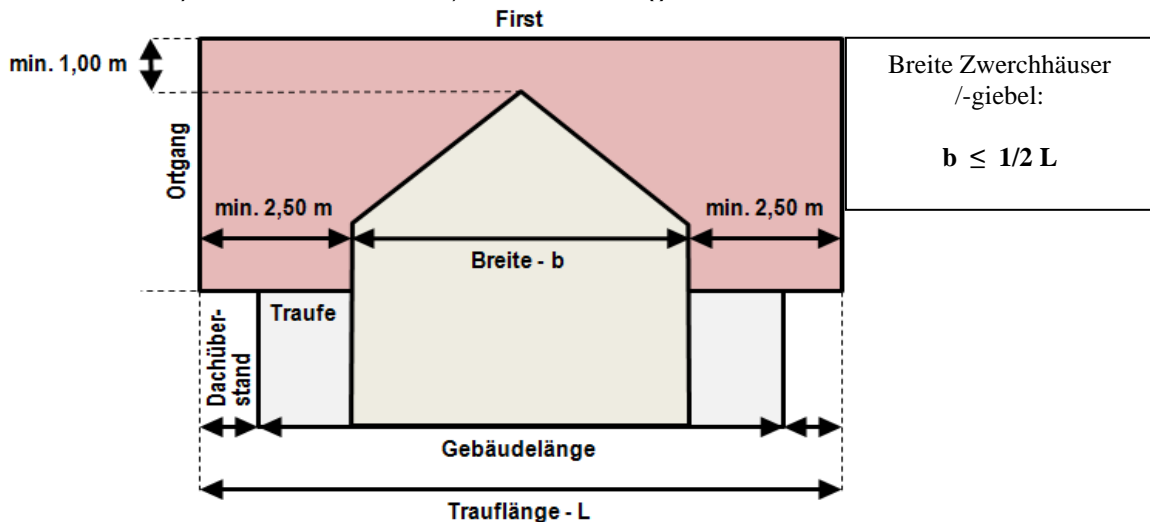


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

- 1.3 Material:

Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

- 1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

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

- 2.1 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.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Nachbargrenze zur Schule geschlossene Ansichtsflächen zur Herstellung als Lärmschutzmaßnahme. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.
- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 6 herzustellen.
- 2.4 In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhausgrundstücken unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

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

- 3.1 Stellplätze für Pkw sind bei geeigneten Untergrundverhältnissen / ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, können diese ausnahmsweise auch wasserundurchlässig befestigt werden.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breutfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- 4.3 Vorgärten sind zu 40% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten“ gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

5. Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung - (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) und § 37 Abs. 4 HWG vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad König in ihrer Sitzung am __.__.2022 die folgende Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung - beschlossen:

- 5.1 Ziel:
Mit der Errichtung von Anlagen für das Sammeln und Verwenden des anfallenden Niederschlagswassers sowie der gedrosselten Abgabe in die örtliche Kanalisation sollen zum einen die Abwasseranlagen entlastet und zum anderen der Wasserhaushalt geschont werden.
- 5.2 Gegenstand der Satzung:
Die Satzung regelt die Bewirtschaftung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welches auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete WA 1 - WA 5 anfällt.
- 5.3 Begriffsbestimmungen:
Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist nach § 54 Wasserhaushaltsgesetz das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser.

Nicht behandlungsbedürftig: Als nicht behandlungsbedürftig gilt das Niederschlagswasser von Flächen in Wohngebieten mit nur geringer Verschmutzung, insbesondere von

- unbefestigten Grundstücksflächen und Grünflächen,
- Dachflächen, soweit sie nicht aus unbeschichteten Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) bestehen,
- Oberflächen von Terrassen, Balkonen, Hof- und Wegeflächen sowie von Fuß- und Radwegen.

Straßen- und Parkplatzflächen sowie unbeschichtete Metaldächer bedürfen in der Regel einer Vorbehandlung.

(Retentions-)Zisterne: Eine Zisterne ist allgemein ein lichtgeschützter Sammelbehälter, in dem über ein Leitungssystem nicht behandlungsdürftiges Niederschlagswasser aufgenommen werden kann. Der Sammelbehälter befindet sich im Erdreich oder in einer mit Umfassungswänden und Bedachung versehenen baulichen Anlage.

Eine Retentionszisterne dient der Regenrückhaltung, indem Niederschlagswasser gespeichert wird und mit einer vorgegebenen Abflussmenge gedrosselt wieder abgegeben wird. Eine Retentionszisterne kann jedoch auch Regenrückhaltung und Regenwassernutzung kombinieren: das Zisternenvolumen wird hier durch ein Nutz- und ein Retentionsvolumen zusammengesetzt. Während das Nutzvolumen für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zur Verfügung steht, wird das im Retentionsraum zurückgehaltene Wasser zeitverzögert über den Drosselabfluss an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Brauchwasser: Brauchwasser ist Wasser, das nach einer Zwischenspeicherung in der Zisterne für den Wasserbedarf des Haushaltes genutzt wird, z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine und die Gartenbewässerung. Das Brauchwasser wird mittels eines separaten, vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennten Leitungssystems transportiert.

Niederschlagswassersammelanlage: Eine Anlage zum Auffangen, Speichern, gedrosselten Ableiten und Nutzen des nicht behandlungsdürftigen Niederschlagswassers, das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfällt. Die Anlage besteht mindestens aus Dachfläche, Fallrohr, Filter, Zisterne, Speicherüberlauf, Pumpe und ggf. - bei Nutzung in Gebäuden - Verbrauchs- / und Zapfstellen, Hauswasserstation und Brauchwassernetz.

5.4 Herstellungspflicht:

Jeder Eigentümer oder anderweitig dinglich Berechtigte eines baureifen Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bei der Ausführung eines Bauvorhabens zwingend eine Retentionszisterne nach Maßgabe dieser Satzung, den jeweils geltenden bau- und wasserrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen des Deutschen Normenausschusses zu errichten und unterhalten, sofern folgende Voraussetzungen zum Bauvorhaben vorliegen:

- a) es wird ein zu Wohnzwecken dienendes Gebäude, eine Gebäudeerweiterung oder eine zugehörige Nebenanlage errichtet, dessen Grundfläche mehr als 50 m²

beträgt. Berechnungsmaßstab ist die Grundfläche gemäß des § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO);

- b) es wird ein in einem WA zulässiges gewerbliches oder sonstigen Zwecken dienendes Gebäude oder eine Gebäudeerweiterung errichtet, dessen Grundfläche mehr als 100 m² beträgt.

5.5 Ausnahmen und Befreiungen von der Herstellungspflicht:

Auf schriftlichen Antrag kann der Magistrat der Stadt Bad König eine Befreiung von der Herstellungspflicht erteilen, wenn schwerwiegende Gründe gegen den Bau- und Betrieb einer Niederschlagswassersammelanlage sprechen. Ein solcher Grund ist z. B. ein erheblich über das normale Maß hinausgehender baulicher Aufwand oder ein temporäres Bauvorhaben (z.B. Traglufthallen, Container etc.). Der Antrag ist schriftlich zu begründen.

5.6 Herstellung und Betrieb:

1. Die Retentionszisterne ist mit einer Retentionsdrossel auszustatten, die auf eine maximale Drosselmenge von 0,4 l/s je Grundstück ausgelegt ist.
2. Die Zisterne muss in ihrer baulichen Ausführung dem Stand der Technik unter Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der von ihnen einbezogenen technischen Richtlinien entsprechen. Der einwandfreie und bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage ist sicherzustellen.
3. Die Anlage der Zisterne ist so zu gestalten, dass Kontrollen derselben jederzeit möglich sind. Die bauaufsichtliche Prüfung der Zisternen erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung.
4. Folgende Grundsätze sind bei der Errichtung und dem Betrieb zu beachten:
 - a) Den Zisternen darf ausschließlich nicht behandlungsdürftiges Niederschlagswasser zugeführt werden. Straßen- und Parkplatzabläufe dürfen wegen der nicht auszuschließenden Verunreinigungen nicht angeschlossen werden.
 - b) Niederschlagswasser darf nicht für Zwecke verwendet werden, für die Trinkwasserqualität notwendig ist.
 - c) Der Überlauf der Zisterne ist rückstaufrei an die örtliche Kanalisation oder an eine Versickerungsanlage gemäß Nr. 5.7 anzuschließen.
 - d) Jegliche Verbindung zwischen Brauchwasseranlage und Trinkwasseranlage ist unzulässig. Auch sogenannte Rohrunterbrecher sind nicht zulässig. Eine Trinkwassernachspeisung darf nur durch einen sogenannten "freien Auslauf" erfolgen, wobei der Sicherheitsabstand zwischen Einlauf und höchstmöglichem Wasserstand in der Zisterne zu beachten ist.
 - e) Brauchwasserleitungen sind dauerhaft zu kennzeichnen (z.B. durch Farbe oder unterschiedliche Materialien), so dass eine spätere Verwechslung mit Trinkwasserleitungen ausgeschlossen ist.
 - f) Brauchwasseranlagen müssen dem zuständigen Wasserwerk angezeigt werden und mit einem gesonderten, geeichten Zähler ausgestattet sein.
 - g) An Zapfstellen ist ein Schild mit der Aufschrift "Kein Trinkwasser" anzubringen. Die Zapfstellen sind gegen unbefugte Benutzung, z.B. durch abnehmbare Drehgriffe, zu sichern.

5.7 Versickerung von Niederschlagswasser:

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann auch innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Herstellungspflicht einer Zisterne gemäß Nr. 5.4 wird hierdurch nicht ersetzt, diese bleibt unberührt, jedoch kann das Speichervolumen der Zisterne bei geeignetem Nachweis über die Leistungsfähigkeit einer Versickerungsanlage reduziert werden. Die Versickerung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen vorgenommen werden.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises einzureichen.

Soll eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen werden so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen gutachterlich für den Standort von den Bauherren ermittelt werden.

5.7 Haftung:

Das Zisternensystem ist auftriebssicher herzustellen.

Bei Schäden, die durch satzungswidrige Benutzung der Anlagen oder satzungswidriges Handeln entstehen, haften die Verursacher. Mehrere Verursacher haften als Gesamtschuldner. Können die Verursacher nicht festgestellt werden, so haften die jeweiligen Grundstückseigentümer für entstandene Schäden durch satzungswidriges Handeln.

Gegen Überschwemmungsschäden und Bauwerksvernässung als Folge von

- Rückstau,
- Betriebsstörungen,
- Behinderung im Niederschlagswasserabfluss,
- zeitweiser Stilllegung und
- unsachgemäßen und nicht den Bodenverhältnissen entsprechenden Bauwerksabdichtungen

haben die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke und Gebäude eigenverantwortlich zu schützen.

C Hinweise

1. 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 Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

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

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. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Entfällt zugunsten der Zisternensatzung, Teil B, Nr. 5ff

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>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>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<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>	

6.2 Pflanzabstände:

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

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

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Stadt Bad König 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.

8. Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- oder Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartiersteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

9. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei Änderung oder Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Einwirkungsbereich der „Carl-Weyprecht-Schule“ können schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, sofern die maßgeblichen Grenzwerte für schutzbedürftige Räume überschritten werden.

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 Stadt Bad König während der Dienststunden eingesehen werden.