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 m² zulässig.

Je Doppelhaus ist eine Grundfläche von max. 80 m² zulässig.

Je Gebäude einer Hausgruppe ist eine Grundfläche von max. 70 m² zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen, Balkone, Wintergärten und sonstigen Bauteilen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen die festgesetzten Grundflächen bis max. 20 m² 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: AWHmax = 7,0 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 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: GHmax = 10,5 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 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 GHmax 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 GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Es wird auf die Festsetzung II 1.4 “Anlagen zur Solarenergiegewinnung” verwiesen.

2.3.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe (AWH_{bp}) und zur Gebäudehöhe (GH_{bp}) 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 ihrer 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 in-nerhalb 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.

Textliche Festsetzungen

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

8.1 Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist naturnah zu entwickeln. Es wird auf Festsetzung 9.1 und Festsetzung 12.6 verwiesen.

8.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Blühwiesen“

Für das straßenbegleitende Verkehrsgrün wird die Entwicklung einer Blühwiese festgesetzt. Es ist eine kräuterreiche Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Auf der Fläche ist entsprechendes zertifiziertes Regiosaatgut (Mischung aus gebietsheimischen Wildkräutern/-gräsern) auszubringen. Das Mischungsverhältnis beträgt 50 % Kräuter, 50 % Gräser. Alle Wildblumen- und Gräserarten müssen aus dem Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland stammen. Es dürfen ausschließlich Wildformen gesicherter gebietseigener Herkünfte Verwendung finden. Der Herkunftsnachweis mit Angaben zu Anbaubetrieb und Anbaufläche ist zu erbringen.

In den ersten zwei Jahren nach Herstellung ist eine Mahd 3 x im Jahr durchzuführen (Mitte Mai, erste Julihälfte und im September). Ab dem 3. Jahr erfolgt eine Mahd 2 x pro Jahr (Mitte Mai und in der ersten Julihälfte). Die Mahd hat jeweils gestaffelt zu erfolgen (bei jedem Mahdvorgang bleibt 1/3 der Fläche ungemäht). Das Mahdgut sollte 3 - 7 Tage auf der Fläche verbleiben und ist im Anschluss zu entfernen.

Eine Düngung jeglicher Art und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

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
Stieglitz	Die mit „Stieglitz“ gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz der Vogelart Stieglitz (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Die Fläche ist vollständig als Feldgehölz durch Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Die Bepflanzung ist in einem Raser von 2 x 2 m anzulegen. Innerhalb der Fläche sind drei Bäume zu pflanzen. Nach Norden und Süden ist ein Krautersaum zu entwickeln. 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. Es ist eine 5-jährige ökologische Baubegleitung durchzuführen. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind nicht zulässig. Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises IV 13 D empfohlen. Während der Erschließung und der Bauphase ist der Bereich durch Bauzaun zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Zwergfledermaus	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.
Fledermäuse (allgemein)	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. 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.

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 breiflächige 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 des Telekommunikationsunternehmens (Versorger) 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 Außenlärmeinwirkungen 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*

*: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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°.

Textliche Festsetzungen

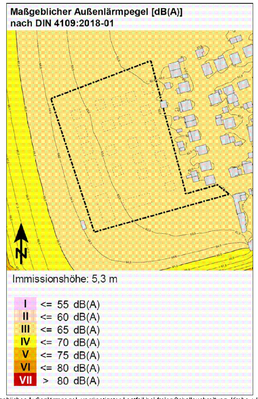

Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, ungünstigster Lastfall bei freier Schallausbreitung, Krebs + Kiefer Fritz AG

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-07 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 Baugenehmigungsverfahren die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b 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. IV 13.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 sowie die Verwendung von Geovlies, Plastikfolie oder vergleichbaren Materialien zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung Nr. IV 13.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. 80 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene extensiv genutzte Frischwiese ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Fläche ist jährlich zu mähen. Das Mähgut muss abgefahren werden. Zur Aufwertung der extensiv genutzten Frischwiese sind ein streifenweises Fräsen und die Einsaat einer standortgerechten Saatgutmischung für Feuchtwiesen durchzuführen.

Im nördlichen Überbereich ist eine natürliche Sukzession in einer Breite von 3 m zu gewährleisten. Durch gelegentliche Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Überbereich nicht von Sträuchern und Bäumen bewachsen wird.

Einzelne Bäume und / oder Strauchgruppen sind zulässig. Die Funktion und Besonnung der extensiv genutzten Frischwiese darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Während der Erschließung und der Bauphase ist der Bereich durch Bauzaun zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

12.7 Anordnungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume & Sträucher:	Standortgerecht (s. Hinweise und Empfehlungen IV.13 Artenempfehlungen A und B)
Bäume:	Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm in 1,0 m Höhe
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Der durchwurzelbare Raum hat mind. 24 m³ pro Baum zu umfassen.

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.

Textliche Festsetzungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden (s. Festsetzung I 13.4 „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 Solargewinnung 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 Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Entlang der nördlichen öffentlichen Grünfläche (Stieglitz-Biotop und Frischwiese) sind Einfriedungen auf den privaten Grundstücken herzustellen. Öffnungen, wie z.B. Türen, sind innerhalb dieser Einfriedungen nicht zulässig.

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.

Gabionen sind als Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Verwendung von Sichtschutz-Gittermatten mit Flechtstreifen (Doppelstabmattenzaun) ist nicht 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 Regenwassereinleitemenge

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 m² Grundstücksfläche betragen.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung etc.) genutzt werden.

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 Leuchtengehäuse, 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. Bodendenkmäler

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, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7. 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 m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

8. 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.

9. 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).

Textliche Festsetzungen

10. 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 ak-tuellen Fassungen der DWA-A 117 und der DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

11. 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 Außerwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) an lärmzugewandten Fassaden als geschlossene (offenbare) 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.

12. Kellerentwässerung

Resultierend aus der Verlegetiefe des Schmutzwasserkanals wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet eine Freispiegel-Kellerentwässerung ohne Hebeanlage nicht möglich ist.

Für die Entwässerung der Kellergeschosse ist daher eine Hebeanlage erforderlich.

13. Ausgestaltung befestigter Oberflächenbeläge

Es wird empfohlen, dass bei Herstellung von Wegen und Zufahrten, sowie sonstigen zu befestigenden Flächen möglichst helle Beläge zu verwenden. Diese heizen sich aufgrund erhöhter Reflexion weniger stark auf und verstärken damit weniger die Klimaveränderung.

14. 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 sylv