

Gemeinde Kriftel

Bebauungsplan Nr. 66
„Am Krifteler Wäldchen“

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB30067-P
Bearbeitet: Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
A1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bahnhofsvorplatz	5
A2	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg.....	5
A3	Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün	5
A4	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	6
A5	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz	6
A6	Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2)	6
A7	Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	8
A8	Allgemeines Wohngebiet (WA 3 bis WA 5).....	10
A9	Gewerbegebiet (GE 1.1 bis GE 1.7, GE 2, GE 3 und GE 4.1 bis GE 4.3).....	11
A10	Flächen für den Gemeinbedarf	14
A11	Öffentliche Grünfläche / Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzwall	14
A12	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen z treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkeh- rungen – Lärmschutzwand	15
A13	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen z treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkeh- rungen – Lärmschutzanlage	15
A14	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzmaßnahmen.....	17
A15	Fassaden mit Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen	19
A16	Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche	21
A17	Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	21
A18	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiese	22
A19	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz.....	22
A20	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz und Zauneidechse.....	22
A21	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Neuntöter und Klappergrasmücke.....	23
A22	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen.....	23
A23	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz	24
A24	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Außenbeleuchtung	25

A25	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge	25
A26	Gebiete in denen bei Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.....	25
B	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.....	25
C	Festsetzungen gemäß § 9 Abs.3 BauGB.....	26
D	Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO ...	27
D1	Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2).....	27
D1.1.	Abfall- und Wertstoffbehälter	27
D1.2.	Antennenanlagen	27
D1.3.	Dachform und -neigung	27
D1.4.	Dachbegrünung.....	27
D1.5.	Einfriedungen	27
D1.6.	Grundstücksfreiflächen.....	28
D1.7.	Wärmepumpen, Klimaanlage	28
D1.8.	Werbeanlagen.....	28
D1.9.	Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	28
D2	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5).....	28
D2.1.	Abfall- und Wertstoffbehälter	28
D2.2.	Antennenanlagen	29
D2.3.	Dachform und -neigung	29
D2.4.	Dachbegrünung.....	29
D2.5.	Einfriedungen	29
D2.6.	Grundstücksfreiflächen.....	30
D2.7.	Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage	30
D2.8.	Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	31
D3	Gewerbegebiete (GE 1.1 bis GE 1.7, GE 2, GE 3 sowie GE 4.1 bis GE 4.3).....	31
D3.1.	Dachbegrünung.....	31
D3.2.	Fassadenbegrünung	31
D3.3.	Grundstücksfreiflächen.....	31
D3.4.	Werbeanlagen.....	32
D4	Flächen für den Gemeinbedarf	32
D4.1.	Dachbegrünung.....	32
E	Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG	32
E1	Zisternen	32
F	Hinweise und Empfehlungen	33
F1	Anbaubeschränkungszone Bundesautobahn	33
F2	Bahnanlagen	33
F3	DIN-Vorschriften.....	34
F4	Energiestandard.....	34
F5	Erdwärmepumpenanlagen	34
F6	Erschütterungsschutz.....	34
F7	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	35
F8	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	35
F9	Luft-Wärmepumpen (Lüfter und Lüftungsgeräte, Klimageräte)	35
F10	Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern	36
F11	Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel	36

F12	Nutzung regenerativer Energien.....	37
F13	Solarenergienutzung	37
F14	Umweltbaubegleitung.....	37
F15	Versorgungsleitungen	37
F16	Vogelnist- und Fledermauskästen innerhalb der Baugrundstücksflächen	38
F17	Vogelschlag.....	38
F18	Vorschlagsliste I (heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)	38
F19	Vorschlagsliste II (standortgerechte Bäume innerhalb der Verkehrsflächen)	39
F20	Vorschlagsliste III (nicht giftige Bäume und Sträucher; Bereich Kindergarten und Spielplatz)	39
F21	Vorschlagsliste IV (Stauden für Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht ab 8 cm Schichtstärke; extensive Dachbegrünung für sonnige und halbschattige Standorte)	40
F22	Vorschlagsliste V (Kletter- und Schlingpflanzen)	40
F23	Vorschlagsliste VI (heimische und standortgerechte Sträucher)	40
F24	Zisternen	40
G	Rechtsgrundlagen.....	41

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Krifteler Wäldchen“ ergänzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 46 „Mönchhof I“, den Bebauungsplan Nr. 31.1 für das Gebiet „Unterwiesen, Gartenwiesen, Im Teich, Landwehr“ sowie den Bebauungsplan Nr. 30 „Zwischen Paul-Duden-Straße und den Wegeflurstücken 50/28 sowie 133/27“ nur hinsichtlich einzelner im Planbild und den textlichen Festsetzungen getroffener Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen der vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben unberührt.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bahnhofsvorplatz

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bahnhofsvorplatz dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr. Kfz- Verkehr ist als Anliegerverkehr zulässig.

Die Fläche dient auch der Unterbringung von Stellplätzen für Kiss & Ride inklusive zweckgebundener baulicher Anlagen. Zulässig sind ebenfalls bauliche Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.

A2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg dienen dem Fußgänger- und Radverkehr.

Von der Lage und Breite der zeichnerisch festgesetzten Fuß- und Radwege kann unter Maßgabe abgewichen werden, soweit sich die Abweichungen im Bereich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen bewegen.

A3 Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün

Die als öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Lärmschutzanlagen, von baulichen Anlagen zur Sammlung von Wertstoffen sowie die Aufstellung von Wertstoffbehältern ist zulässig. Zulässig sind darüber hinaus bauliche Anlagen zur

Verkehrssicherung wie beispielsweise Zäune entlang der Bahntrassen und Befestigungen mit Rasengittersteinen zur Schaffung von Zufahrt- und Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsdienste.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten jeweils ein standortgerechter Laubbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A4 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Fläche ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten.

A5 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz

Die als öffentlichen Grünflächen - Parkanlage / Spielplatz festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielgeräten aller Art, von Aufenthaltsbereichen und Wegen sowie weiterer zweckgebundener baulicher Anlagen, beispielsweise in Form von Einfriedungen, ist zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung eines Sichtschutzwalls entlang der Grenze zu dem südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Der Anteil befestigter Flächen darf 40 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Als befestigte Flächen gelten Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen ohne Begrünung.

Mindestens 10 % der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz sind mit standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

A6 Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Wohnungen sind im Gebiet MU 1 erst ab dem ersten Obergeschoss eines Gebäudes zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen im Gebiet MU 1 im Erdgeschoss zugelassen werden, wenn es sich um Wohnungen für Personen mit besonderem Förderungsbedarf handelt.

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planzeichnung

Geschossflächenzahl (GFZ): gemäß Planzeichnung

Zahl der Vollgeschosse: gemäß Planzeichnung

Bauweise: gemäß Planzeichnung

Gebäudehöhe: MU 1: 128,5 m ü. NHN
 MU 2: 126,0 m ü. NHN

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauteile, Antennen u. ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bei Errichtung eines dritten Vollgeschosses im Gebiet MU 2 ist das Staffelgeschoss des Gebäudes so zu errichten, dass ein mindestens 2 m tiefer Rücksprung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichteten Außenwand des Gebäudes erfolgt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird samt deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und oberirdische Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten in dem Gebiet MU 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 und in dem Gebiet MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Zulässig sind gemäß Festsetzung in der Planzeichnung:

o – offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

g- geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Von der festgesetzten Baulinie darf um maximal 0,5 m abgewichen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Ausnahmsweise dürfen unwesentliche Gebäudeteile die Baulinie um bis zu 1,25 m unter- und überschreiten.

Die festgesetzte Baulinie gilt dabei nicht für Staffelgeschosse.

Im Erdgeschoss ist ein Zurücktreten von der Baulinie auf maximal einer Seite des Gebäudes um bis zu 5 m zulässig.

In dem Gebiet MU 1 ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind im Gebiet MU 1 nur in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen zulässig.

A7 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planzeichnung

Geschossflächenzahl (GFZ). gemäß Planzeichnung

Zahl der Vollgeschosse: gemäß Planzeichnung

Gebäudehöhe: WA 1
 bei zulässigen 3 Vollgeschossen 127,5 m ü. NHN
 bei zulässigen 4 Vollgeschossen 130,5 m ü. NHN

 WA 2
 bei zulässigen 2 Vollgeschossen 124,0 m ü. NHN
 bei zulässigen 3 Vollgeschossen 127,0 m ü. NHN

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bei Errichtung eines vierten Vollgeschosses im Gebiet WA 1 ist das Staffelgeschoss des Gebäudes so zu errichten, dass ein mindestens 1 m tiefer Rücksprung gegenüber der

zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg hin ausgerichteten Außenwand des Gebäudes erfolgt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind unwesentliche Gebäudeteile.

Bauweise: geschlossen

In der geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Von der festgesetzten Baulinie darf um maximal 0,8 m abgewichen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Ausnahmsweise dürfen unwesentliche Gebäudeteile die Baulinie um bis zu 1,25 m unter- und überschreiten.

Die festgesetzte Baulinie gilt dabei nicht für Staffelgeschosse.

Zur Errichtung von Terrassen, Dachterrassen und Balkonen darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Innerhalb der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Kellergeschossen von Gebäuden zulässig.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren, der eingeschränkt überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind nur in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt ihren Zufahrten sowie durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in den Gebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

In dem Gebiet WA1 ist an seitlichen Außenwänden bis 12 m Länge ausnahmsweise eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche bis auf mindestens 4,0 m zulässig.

A8 Allgemeines Wohngebiet (WA 3 bis WA 5)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ):	gemäß Planzeichnung
Geschossflächenzahl (GFZ):	gemäß Planzeichnung
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Planzeichnung

Bei Errichtung eines dritten Vollgeschosses im Gebiet WA 3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf höchstens 126,5 m ü. NHN begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Gebiet WA 3 sind Staffelgeschosse so zu errichten, dass ein mindestens 2 m tiefer Rücksprung gegenüber den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichteten Außenwänden des Gebäudes erfolgt. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind unwesentliche Gebäudeteile.

Bauweise: gemäß Planzeichnung

o – offene Bauweise

a – abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen sind bis maximal 30 m zulässig.

In den Gebieten WA 4 und WA 5 sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohnungen zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Tiefe von maximal 15 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen (inkl. Carports) ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ab einem Abstand von mindestens 5 m bis zu einer Tiefe von maximal 15 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig.

A9 Gewerbegebiet (GE 1.1 bis GE 1.7, GE 2, GE 3 und GE 4.1 bis GE 4.3)

Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

<i>Teilfläche</i>	<i>LEK [dB(A)/m²]</i>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
GE1.1	50	39
GE1.2	52	39
GE1.3	53	40
GE1.4	55	40
GE1.5	55	40
GE1.6	55	40
GE1.7	56	41
GE2	58	43
GE3	60	45
GE4.1	60	45
GE4.2	60	45
GE4.3	60	45

Die nachfolgenden sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK_{zus} geben die zusätzlich zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen in Richtung des Sektors an:

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)		<i>L_{EK,zus}</i> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	111,5°	220,7°	+ 0	+ 0
B	220,7°	263,4°	+ 6	+ 4
C	263,4°	279,6°	+ 3	+ 1
D	279,6°	295,6°	+ 0	+ 0
E	295,6°	318,8°	+ 1	+ 0
F	318,8°	17,9°	+ 1	+ 0
G	17,9°	47,0°	+ 0	+ 0

Lage des Referenzpunkts in UTM 32-Koordinaten

Rechtswert: 462773,9

Hochwert: 5547782,9

Die Neuerrichtung oder Änderung von Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691:2006-12 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nicht überschreiten.

Sind dem neu errichteten oder geänderten Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691:2006-12 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01.06.2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die

Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 5.

Neu errichtete oder geänderte Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00-22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast und/oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie gewerbliche Parkanlagen und-plätze nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Ausgenommen sind Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):	gemäß Planzeichnung
Geschossflächenzahl (GFZ):	gemäß Planzeichnung
Gebäudehöhe:	gemäß Planzeichnung

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NHN darf in den Gebieten GE 1.1 bis GE 1.7 ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 126 m ü. NHN überschritten werden, wenn der Anteil der höheren Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Fläche von 25% der zulässigen Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der über die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,7 hinausgehende versiegelte Flächenanteil und das darauf anfallende Niederschlagswasser nicht in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eingeleitet werden oder durch sonstige bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen sichergestellt wird, dass dieser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert bzw. verwertet wird.

Bauweise:

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

A10 Flächen für den Gemeinbedarf

Grundflächenzahl (GRZ):	gemäß Planzeichnung
Geschossflächenzahl (GFZ):	gemäß Planzeichnung
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Planzeichnung

Bauweise: gemäß Planzeichnung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen dürfen maximal 30 % der Fläche von zweckgebunden baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Die übrigen Flächen sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 20 % dieser Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A11 Öffentliche Grünfläche / Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzwall

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,5 m über dem natürlichen Gelände entlang der südöstlich verlaufenden

Bundesautobahn A 66 zu errichten.

Mindestens 60% der Fläche sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten, regionaltypischen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

A12 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzwand

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m entlang der südöstlich verlaufenden Eisenbahn mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) und einer hochabsorbierenden Verkleidung der Südseite (Schallabsorption mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu errichten. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante Gleishöhe des in der Planzeichnung dargestellten südlichen Gleisstranges. Die Wand ist zu der nach Norden hin gerichteten Seite zu begrünen.

A13 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzanlage

A13.1 Auf den in der Planzeichnung mit „SM1“ und „SM2“ festgesetzten Linien und den mit „SM3“ festgesetzten Flächen ist eine geschlossene bauliche Anlage ohne Lücken zu errichten.

Die auf den mit „SM1“ und „SM2“ festgesetzten Linien zu errichtenden Teile der Lärmschutzanlage dürfen aus Gebäuden und/oder sonstigen baulichen Anlagen (Schallschutzwände, verglaste Loggien, Wintergärten und ähnliches) bestehen.

Die auf den mit „SM3“ festgesetzten Flächen zu errichtenden Teile der Lärmschutzanlage sind nur in Form von Schallschutzwänden zulässig.

Die Mindesthöhe der Lärmschutzanlage muss bis zur Oberkante des 3. Obergeschosses reichen.

Die Errichtung eines ebenerdigen Durchgangs im Erdgeschoss ist dabei bis zu einer lichten Höhe von maximal 3 m und einer Breite von maximal 5 m zulässig.

Die Schalldämmung der Lärmschutzanlage muss mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) betragen.

Die Fenster in Schallschutzwänden, z.B. im Bereich von verglasten Loggien und Wintergärten, dürfen nur zum Zwecke des Putzens geöffnet werden.

- A13.2 An Außenwänden von Gebäuden, die auf den in der Planzeichnung mit „SM1“ oder „SM2“ festgesetzten Linien errichtet werden, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, offene Loggien und ähnliches) nicht zulässig.

Hiervon kann für Außenwohnbereiche an Außenwänden auf den mit „SM2“ festgesetzten Linien ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich baulich umschlossen ist (verglaste Loggien, Wintergärten und ähnliches) und in dessen Innerem bei geschlossener Umschließung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 aus dem Jahr 2014) am Tag einen Wert von 60 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Umschließung darf aus offenbaren, verschiebbaren oder klappbaren Elementen bestehen. Der Außenwohnbereich darf nicht zu einem Aufenthaltsraum ausgebaut und als solcher genutzt werden.

- A13.3 An Außenwänden von Gebäuden, die auf den in der Planzeichnung mit „SM1“ oder „SM2“ festgesetzten Linien errichtet werden, ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nicht zulässig.

Hiervon kann für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) an Außenwänden auf den mit „SM1“ festgesetzten Linien ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 aus dem Jahr 2014) am Tag einen Wert von 69 dB(A) und in der Nacht von 59 dB(A) nicht überschreitet.

Hiervon kann für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) an Außenwänden auf den mit „SM2“ festgesetzten Linien ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- der schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm

berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 aus dem Jahr 2014) am Tag einen Wert von 69 dB(A) und in der Nacht von 59 dB(A) nicht überschreitet

oder

- der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster verfügt, dass zu einem baulich umschlossenen Außenwohnbereich (verglaste Loggien, Wintergärten und ähnliches) orientiert ist und in dessen Innerem bei geschlossener Umschließung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-90 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03 aus dem Jahr 2014) am Tag einen Wert von 60 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die bauliche Umschließung darf aus offenbaren, verschiebbaren oder klappbaren Elementen bestehen. Der Außenwohnbereich darf nicht zu einem Aufenthaltsraum ausgebaut und als solcher genutzt werden.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzmaßnahmen

A14.1 Auf allen Teilflächen im WA, MU, in der Fläche für den Gemeinbedarf und im GE sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten im Anhang 3.3.1 (EG) bis 3.3.5 (4. OG) der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt vom 07.02.2022 zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raumart}} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 $L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w, \text{ges}} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w, \text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_o nach DIN 4109-1:2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Auf den Teilflächen MU 2, Fläche für den Gemeinbedarf, WA 3 bis WA 5 und GE 1.1 bis GE 1.7, GE 2, GE 3 sowie GE 4.1 bis GE 4.3 können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

- A14.2 Im Teilplan A des Plangebietes sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenwand des in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1: 2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) $< 50 \text{ dB(A)}$ beträgt.

A15 Fassaden mit Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen

Für die nachfolgend aufgezählten Gebäudefassaden besteht ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen dem Grund nach:

Adresse	Fassadenrichtung	Stockwerk
Paul-Duden-Straße 65	S	EG
Paul-Duden-Straße 65	S	1.OG
Paul-Duden-Straße 65	S	2.OG
Paul-Duden-Straße 65	W	1.OG
Paul-Duden-Straße 65	W	2.OG
Paul-Duden-Straße 108	S	2.OG
Paul-Duden-Straße 114	W	EG
Paul-Duden-Straße 114	W	2.OG
Paul-Duden-Straße 114	W	1.OG
Paul-Duden-Straße 114	S	EG
Paul-Duden-Straße 114	S	1.OG
Paul-Duden-Straße 114	S	2.OG
Paul-Duden-Straße 114	O	1.OG
Paul-Duden-Straße 114	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 2	O	1.OG
Zeilsheimer Weg 2	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 4	O	1.OG
Zeilsheimer Weg 4	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 6	O	1.OG
Zeilsheimer Weg 6	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 6	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 8	O	1.OG
Zeilsheimer Weg 8	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 8	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 8	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 8	S	1.OG
Zeilsheimer Weg 8	S	2.OG
Zeilsheimer Weg 10	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 10	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 12	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 12	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 14	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 14	W	EG
Zeilsheimer Weg 14	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 14	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 16	O	1.OG

Adresse	Fassadenrichtung	Stockwerk
Zeilsheimer Weg 16	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 16	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 16	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 16	S	1.OG
Zeilsheimer Weg 16	S	2.OG
Zeilsheimer Weg 18	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 18	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 18	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 20	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 20	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 20	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 22	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 22	W	EG
Zeilsheimer Weg 22	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 22	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 24	O	1.OG
Zeilsheimer Weg 24	O	2.OG
Zeilsheimer Weg 24	W	1.OG
Zeilsheimer Weg 24	W	2.OG
Zeilsheimer Weg 24	S	1.OG
Zeilsheimer Weg 24	S	2.OG

Tab. 1: Fassaden nördlich der Bahn mit Anspruch auf passiven Schallschutz

Adresse	Fassadenrichtung	Stockwerk
Immanuel-Kant-Straße 26	SW	2.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	SW	2.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	SO	1.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	SO	2.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	NO	1.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	NO	2.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	NW	1.OG
Immanuel-Kant-Straße 28	NW	2.OG
In den Unterwiesen 2a	N	EG
In den Unterwiesen 2a	N	1.OG
In den Unterwiesen 2b	N	EG
Mönchhofstraße 2	NO	1.OG
Mönchhofstraße 2	NW	1.OG
Mönchhofstraße 4	NW	1.OG
Mönchhofstraße 4	NW	2.OG
Mönchhofstraße 4	NO	1.OG

Adresse	Fassadenrichtung	Stockwerk
Mönchhofstraße 4	NO	2.OG
Mönchhofstraße 8	N	EG
Mönchhofstraße 8	N	1.OG
Mönchhofstraße 10	N	EG
Mönchhofstraße 10	N	1.OG
Mönchhofstraße 10a	N	EG
Mönchhofstraße 10a	N	1.OG

Tab. 2: Fassaden westlich Am Holzweg mit Anspruch auf passiven Schallschutz

Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus Anhang 3.6 und 3.7 der Schallschutztechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt vom 07.02.2022 ist vom Gebäudegrundriss, von der Raumnutzung und der vorhandenen Bausubstanz abhängig.

A16 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 41 standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 8 m³ aufweisen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise bis zu 2,5 m abgewichen werden.

A17 Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der Gebiete MU 1, MU 2 und WA 1 sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 8 m³ aufweisen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann in den Gebieten MU 1 und WA 1 bis zu 3 m und im Gebiet MU 2 bis zu 3 m parallel zur Straße „Am Mönchhof“ abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

A18 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiese

Die festgesetzten Flächen sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit einer standortgerechten regionaltypischen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen. Das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Darüber hinaus sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten jeweils ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden.

A19 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist das vorhandene Grünland durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

Die vorhandenen Obstbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Darüber hinaus sind innerhalb des Flurstücks Flur 3, Nr. 47/2 zwei hochstämmige Obstbäume und innerhalb des Flurstücks Flur 4, Nr. 51/4 12 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb des Flurstücks Flur 4 Nr. 51/4 ist darüber hinaus im nördlichen Bereich eine 50 m² große Heckenanpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb des Flurstücks Flur 4 Nr. 51/4 mindestens drei und innerhalb des Flurstücks Flur 3, Nr. 47/2 mindestens sieben Nischenbrüterhöhlen zu installieren und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

A20 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz und Zauneidechse

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist das vorhandene Grünland durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

Vorhandene Sträucher und Obstbäume sind im Bestand zu erhalten; abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Des Weiteren sind innerhalb der Fläche 12 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb des Flurstücks Flur 4 Nr. 41/1 sind darüber hinaus vier Eidechsenlinsen, bestehend aus Steinen und Sand herzustellen und im Bestand zu erhalten. Des Weiteren sind innerhalb der Flächen mindestens 7 Totholzhaufen zu errichten.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Fläche mindestens neun Nischenbrüterhöhlen zu installieren und in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten.

A21 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ersatzlebensraum Neuntöter und Klappergrasmücke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist durch verschiedene Maßnahmen ein Lebensraum des Neuntöters und der Klappergrasmücke zu entwickeln und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind innerhalb des dargestellten Maßnahmenbereiches a durch eine abschnittsweise zweimalige Mahd im Jahr kurzrasige, blütenreiche Wiesen zu entwickeln. Einzelne aufkommende Gehölze sind zu integrieren.

Innerhalb der Maßnahmenbereiche b sind, unter Beisein der Umweltbaubegleitung, Teilbereiche des Heckenzuges bzw. der Gebüschsukzession auf den Stock zu setzen.

Innerhalb des Maßnahmenbereiches c ist ein, dem östlich angrenzenden Heckenzug vorgelagerter, Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln. Die Flächen sind mit zertifizierten Regio-Saatgut einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Darüber hinaus sind 5 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) in Gruppen zu bepflanzen.

Innerhalb des Maßnahmenbereiches d ist ein, dem westlich angrenzenden Heckenzug vorgelagerter, Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln. Die Flächen sind mit zertifizierten Regio-Saatgut einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Darüber hinaus sind 10 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste VI) in Gruppen zu bepflanzen.

A22 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen

Innerhalb des Flurstückes Flur 4, Nr. 48/5 sind mindestens vier Nischenbrüterhöhlen und fünf Fledermauskästen zu installieren und in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten.

A23 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

A23.1 Rodung und Baufeldfreimachung

Bei der Baufeldfreimachung hat die Entfernung von vorhandenen Gebäuden und des Gehölzbestandes - oder von Teilen derselben – nur im Beisein einer Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Die Rodung von Gehölzen sowie der Gebäudeabriss ist ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. des Jahres zulässig.

Vor der Rodung bzw. Fällung von Einzelbäumen sind diese auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz zu untersuchen. Nach der Kontrolle sind die Strukturen fachgerecht zu verschließen. Werden Fledermäuse festgestellt, darf der betroffene Baum bis zum Ausflug der betroffenen Tiere nicht gefällt werden. Die Höhle ist in diesem Fall so zu verschließen, dass ein Ausflug der betroffenen Tiere möglich ist, ein Wiedereinflug jedoch verhindert wird.

Darüber hinaus sind Spalten an Gebäuden unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu überprüfen.

Können die o.g. Zeitvorgaben nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

A23.2 Umsiedeln der Zauneidechse

Entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Krifteler Wäldchen“ vom 29.11.2021 der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main ist die Zauneidechsenpopulation innerhalb des Eingriffsbereiches vor der Baufeldfreimachung abzufangen und im Bereich der neu zu errichteten Zauneidechsenhabitate innerhalb des Flurstücks Flur 4, Nr. 41/1 umzusiedeln.

Nach der Baufeldfreimachung ist das Baufeld durch die Umweltbaubegleitung regelmäßig mittels Sichtkontrolle auf Reptilien zu untersuchen. Bei positivem Befund sind die Tiere einzusammeln und in geeignete Ausgleichsflächen umzusiedeln.

A23.3 Installation von Sperlingskolonienkästen

Innerhalb des MU 1 und der Flächen für den Gemeinbedarf sind jeweils mindestens 2 Sperlingskolonienkästen an Gebäuden zu installieren und in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten.

A24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden.

A25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge

In den Baugebieten (MU 1, MU 2, WA 1 bis WA 5 und GE 1.1 bis GE 4.3) sind Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten. In den Gebieten MU 1, WA 1 und WA 2 sind die Gebäudefassaden hiervon ausgenommen.

A26 Gebiete in denen bei Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

In allen Baugebieten soll mindestens 20 % der Dachflächen durch Anlagen zur Solarnutzung zur Verfügung stehen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

B1 Auf den Teilflächen MU 2, WA 3 bis WA 5 und der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten / Soziale Zwecke ist die Aufnahme der zulässigen Nutzung erst dann zulässig, wenn auf den in der Planzeichnung mit „SM1“ und „SM2“ festgesetzten Linien und den mit „SM3“ festgesetzten Flächen in den Teilflächen MU 1, WA 1 und WA 2 Gebäude im Rohbau einschließlich dem Einbau der Fenster, der Türen und dem Schließen der Dachhaut gemäß der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse oder sonstige Lärmschutzanlagen gemäß Ziffer A13.1 der textlichen Festsetzungen realisiert sind.

B2 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschl. der erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn folgende festgesetzte Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind:

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz und Zauneidechse
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Ersatzlebensraum Neuntöter und Klappergrasmücke

Die funktionsfähige Herstellung der Maßnahmen wird von der Umweltbaubegleitung und von der Gemeinde Kriftel festgestellt und der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises mitgeteilt.

C Festsetzungen gemäß § 9 Abs.3 BauGB

Als Höhenlage (Geländeoberfläche i.S.v. § 2 Abs. 6 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198) wird für alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Krifteler Wäldchen“ die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Maßgeblich ist dabei der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 66 festgesetzte, dem Baugrundstück nächstgelegenen Höhenbezugspunkt der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

Bei mehreren gleich nah gelegenen Bezugspunkten mit unterschiedlichen Höhen gilt für das jeweilige Baugrundstück der höhere Bezugspunkt.

Bei Hinterliegergrundstücken gilt der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der öffentlichen Verkehrsfläche über die die Erschließung erfolgt.

D Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

D1 Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2)

D1.1. Abfall- und Wertstoffbehälter

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblende, Bepflanzung) dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden.

D1.2. Antennenanlagen

An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen und Wegen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

D1.3. Dachform und -neigung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

D1.4. Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden in den Gebieten MU 1 und MU 2 sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind die Dachflächen von baulichen Anlagen für die erforderliche Haustechnik und zur Belichtung sowie Dachterrassen oder einer Attika. Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig zu begrünen. Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

D1.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Länge von maximal 5 m.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig.

D1.6. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,5 m für eine Begrünung zu überdecken.

Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

D1.7. Wärmepumpen, Klimaanlage

Freistehende Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte sind nicht zulässig. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

D1.8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 qm je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

D1.9. Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind wie folgt nachzuweisen:

Einfamilienhäuser:

2 Regelfahrradabstellplätze je Wohneinheit

Mehrfamilienhäuser:

1 Regelfahrradabstellplatz je angefangene 40 qm Wohnfläche

1 Sonderfahrradabstellplatz je angefangene 400 qm Wohnfläche

D2 **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)**

D2.1. Abfall- und Wertstoffbehälter

Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur errichtet werden, wenn sie gegenüber den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblende, Bepflanzung) dauerhaft gegen Einblick abgeschirmt werden.

D2.2. Antennenanlagen

An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen und Wegen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

D2.3. Dachform und -neigung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 20° zulässig.
Im Gebiet WA 5 sind darüber hinaus auch Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 38° zulässig.

D2.4. Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind dauerhaft zu begrünen.

Im Gebiet WA 5 sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Gebäuden ebenfalls zu mindestens 60 % dauerhaft zu begrünen.

Ausgenommen sind die Dachflächen von baulichen Anlagen für die erforderliche Haustechnik und zur Belichtung sowie Dachterrassen oder einer Attika.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen der Solarnutzung ist zulässig.

D2.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als offene Einfriedungen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ansonsten sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Länge von maximal 5 m.

Alternativ bzw. ergänzend sind Einfriedungen auch in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig.

D2.6. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,5 m für eine Begrünung zu überdecken.

Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,0 m zu gewährleisten.

In den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind mindestens 20 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch einer Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 40 % betragen.

Die Vorgartenfläche wird dabei definiert als Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dem Hauptgebäude und den Verlängerungen der Vorderkante des Hauptgebäudes bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Bei Reihenmittelhäusern dürfen auf den Grünflächenanteil in der Vorgartenzone Stellplätze angerechnet werden, wenn sie nach der Stellplatzsatzung notwendig sind und mit einer begrünbaren Flächenbefestigung hergestellt werden. Der Grünanteil muss dabei mindestens 50 % der Belagsoberfläche betragen.

D2.7. Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage

Luft-Wärmepumpen sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte sind nur zulässig, wenn sie nach dem Stand der Technik schalltechnisch ausgeführt, die Mindestabstände zu schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden und wenn diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

D2.8. Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradabstellplätze sind wie folgt nachzuweisen:

Einfamilienhäuser:

2 Regelfahrradabstellplätze je Wohneinheit

Mehrfamilienhäuser:

1 Regelfahrradabstellplatz je angefangene 40 qm Wohnfläche

1 Sonderfahrradabstellplatz je angefangene 400 qm Wohnfläche

D3 Gewerbegebiete (GE 1.1 bis GE 1.7, GE 2, GE 3 sowie GE 4.1 bis GE 4.3)**D3.1. Dachbegrünung**

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft zu begrünen. Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

D3.2. Fassadenbegrünung

Außenwandflächen, die auf einer Länge ab 10 m und einer Höhe ab 5 m keine oder nur geringfügige Öffnungen oder Glasflächen (< 5%) aufweisen, sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste V) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sind in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge anzupflanzen.

D3.3. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch einer Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Die Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

D3.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 qm je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form / Ausführung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der A 66 nicht zulässig.

D4 Flächen für den Gemeinbedarf**D4.1. Dachbegrünung**

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

E Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG**E1 Zisternen**

In dem Gebiet WA 5 ist bei Errichtung von Hauptgebäuden ohne Dachbegrünung – sofern gesundheitliche und/oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen - eine Zisterne zur Sammlung und zur Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3 m³ zu errichten.

F Hinweise und Empfehlungen

F1 Anbaubeschränkungszone Bundesautobahn

Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn und bis zu einer Entfernung von 100 m zu diesen, bedürfen gemäß § 9 FStrG einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

F2 Bahnanlagen

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 5,50 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen wie Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden

Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

F3 DIN-Vorschriften

Die den Festsetzungen zum Schallschutz zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde (Fachbereich 2 Bauen Planen Liegenschaften), Frankfurter Straße 33-37, 65830 Kriftel während der Dienststunden eingesehen werden.

F4 Energiestandard

Für neu zu errichtende Gebäude wird der Effizienzhausstandard 40 empfohlen, insbesondere in Verbindung mit gebäudenah erzeugtem Solarstrom ist Effizienzhaus 40 Plus empfehlenswert.

F5 Erdwärmepumpenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von Wasserschutzgebieten (hier teilweise WSG-Zone III) Erdwärmepumpen derzeit nur bis 3 m Tiefe zulässig sind.

F6 Erschütterungsschutz

Für die vorgesehene Bebauung entlang der Bahn (MU 1, WA 1) sind zum Schutz von Personen in Gebäuden Vorkehrungen zur Reduzierung von schieneninduzierten Schwingungsimmissionen erforderlich. Es sind dazu, zur Vermeidung erheblich belästigender Einwirkungen aus Erschütterungen und aus sekundärem Luftschall gebäudeseitige Maßnahmen vorzusehen. Zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen ist das entstehende Gebäude mit elastischen Lagern zu entkoppeln. Die Kennfrequenz der elastischen Gebäudelagerung sollte auf $f_0=10 \dots 11$ Hz abgestimmt sein. (siehe „Erschütterungstechnische Untersuchung vom 05.12.2016, Fritz GmbH, Einhausen).

F7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Wiese
- Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz
- Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz und Zauneidechse
- Ersatzlebensraum Neuntöter und Klappergrasmücke

Das auf den festgesetzten Flächen im Rahmen einer Mahd anfallende Mahdgut ist zu entfernen.

F8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz
- Ersatzlebensraum Gartenrotschwanz und Zauneidechse

Die zu installierenden Nistkästen sollten in der Zeit von Mitte bis Ende April eines Jahres kontrolliert und gereinigt werden.

F9 Luft-Wärmepumpen (Lüfter und Lüftungsgeräte, Klimageräte)

Durch die Ventilatoren solcher Geräte entsteht Schall, der v.a. in Wohngebieten störend sein kann. Daher sind ausschließlich Geräte mit Schallemissionen nach dem Stand der Technik und unter Einhaltung der notwendigen Schutzabstände zulässig. Es ist ein Aufstellungsplan zu erstellen. Die TA Lärm ist einzuhalten. Die Emissionsrichtlinien gelten sowohl für Innen- als auch für Außenaufstellung der Geräte oder Lüfter. Es wird empfohlen die Schutzabstände für Wohngebiete in jedem Fall (WA, UG, GG) einzuhalten.

Schall- leistungs- pegel in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen G.	Gewerbe- gebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Grün: Stand der Technik Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Zudem wurde vorsorglich ein Zuschlag von sechs Dezibel für Tonhaltigkeit angesetzt, weil nicht selten Einzeltöne auftreten. Diese Annahmen gewährleisten, dass die Ergebnisse der Abschätzung „auf der sicheren Seite“ liegen, d. h. auch bei stärker tonhaltigen Geräuschen und zusätzlichen Anlagen in der Umgebung keine schädlichen Lärmeinwirkungen auftreten können.

Quelle: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen. Broschüre LuBW, März 2019
S.a. Leitfaden Schall. Bundesverband Wärmepumpe e.V.

F10 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten, sind entsprechend zu belehren.

F11 Meldepflicht von Bodenbelastungen / Kampfmittel

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

F12 Nutzung regenerativer Energien

Die verstärkte Nutzung regenerativer Energien ist vorzusehen. Hier kommen insbesondere die geothermische Nutzung mit Flachkollektoren, die Solarnutzung (thermisch und photovoltaisch), die Außenluftwärme sowie (eingeschränkt) die Abwasserwärmenutzung in Frage. Die Verbrennung von biogenen Brennstoffen sollte nur unter Einhaltung des Stands der Technik in Bezug auf Emissionen und Geruchsbelästigung erfolgen. Die Verbrennung von fossilem Gas und Biogas sollte nur in Anlagen zur Kraft-Wärmekopplung erfolgen.

F13 Solarenergienutzung

Solare Energie kann in thermische oder elektrische Energie gewandelt und entsprechend genutzt werden. Auch die Kombination von thermischer und photovoltaischer Nutzung ist möglich. Hierfür sollte ein Mindestteil der verfügbaren Dachfläche von Flachdächern und flach geneigten Dächern vorbehalten sein. Bei Satteldächern oder Pultdächern sind nur nordorientierte Dachflächen ungeeignet. Ergänzend können vor allem PV-Kollektoren gut auf Garagen oder Fassaden angebracht werden. Es ist zu empfehlen v.a. die Photovoltaische Nutzung zu maximieren. Künftig wird die Verpflichtung zur Solarenergienutzung durch die Bundesgesetzgebung geregelt.

F14 Umweltbaubegleitung

Für den gesamten Zeitraum der Planungsabsicht inklusive der erforderlichen Abbrucharbeiten, weiterer Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und geländemodellierender Arbeiten ist eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) vorzusehen.

Die Umweltbaubegleitung bezieht sich auf die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Umwelt. Sie ist von fachkundigen Personen durchzuführen (Landschaftsarchitekten, Biologen, Umweltwissenschaftler etc., die über eine entsprechende Zertifizierung verfügen). Das Ziel der Umweltbaubegleitung ist die Beachtung aller gesetzlichen Umweltvorschriften, Normen und Regelwerke, die Einhaltung der arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Vermeidung von Umweltschäden und den dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen.

F15 Versorgungsleitungen

Im oder in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen verschiedener Versorgungsträger. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Anlagen und Leitungen jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und

Entsorgungsleitungen bei dem jeweils zuständigen Versorger wie der DB Netz AG oder der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisungen der jeweiligen Versorger sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Planung von Grünflächen bzw. Baumaßnahmen im Bereich der Erdgasleitungen ist die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bzw. die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“.

F16 Vogelnist- und Fledermauskästen innerhalb der Baugrundstücksflächen

Es wird empfohlen, pro Baugrundstücksfläche mindestens ein Vogelnist- oder Fledermauskasten zu installieren und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.

F17 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen, ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen mit einer Größe von mehr als 5 m² so auszuführen, dass sie für Vögel sichtbar sind. Übereckverglasungen sollten vermieden werden.

F18 Vorschlagsliste I (heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- (B) (S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (B) (S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- (S) Salix caprea (Sal-Weide)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

- (S) Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum; (S) = Strauch

F19 Vorschlagsliste II (standortgerechte Bäume innerhalb der Verkehrsflächen)

Acer zoeschense ‚Annae‘ (Zoeschener Ahorn ‚Annae‘)
Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘ (Herbst-Flammen-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Sorbus aria (L.) Crantz (Echte Mehlbeere)
Ulmus Hybride „Lobel“ (Ulme „Lobel“)

F20 Vorschlagsliste III (nicht giftige Bäume und Sträucher; Bereich Kindergarten und Spielplatz)

- (B) (S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- (S) Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
- (B) (S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus alba „Sibirica“ (Purpur Hartriegel)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Malus div. (Zierapfel)
- (B) Prunus div. (Zierkirschen)
- (S) Ribes alpinus (Alpenjohannisbeere)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Salix div. (Weiden)

(B): Baum; (S): Strauch

F21 Vorschlagsliste IV (Stauden für Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht ab 8 cm Schichtstärke; extensive Dachbegrünung für sonnige und halbschattige Standorte)

Ameriy maritima (Strand-Grasnelke)
Iberis sempervirens (Immergrüne Schleifenblume)
Saxifraga umbrosa (Steinbrechgewächs)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)
Sedum album „Coral Carpet“ (Rotmoos Mauerpfeffer)
Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“ (Mauerpfeffer „Weihenstephaner Gold“)
Sempervivum div. (Dachwurz in Sorten)
Thymus serpyllum (Sandthymian)
oder spezielle Dachsaatenmischungen mit Blühstauden und Gräsern

F22 Vorschlagsliste V (Kletter- und Schlingpflanzen)

Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Wilder Wein)
Campsis radicans (Trompetenblume)*
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)*
Clematis Hybriden (Waldrebe)*
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)*
Lonicera caprifolium (Jelängerjellieber)*
Wisteria sinensis (Blauregen)*

* = Rank- / Kletterhilfe erforderlich

F23 Vorschlagsliste VI (heimische und standortgerechte Sträucher)

Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)

F24 Zisternen

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser – sofern gesundheitliche und/oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen – in einer Zisterne zu sammeln und z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548