

# Gemeinde Heidenrod

## OT Kemel



### Bebauungsplan „Unter der kath. Kirche“ – 6. Änderung



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Bestandteil des Bebauungsplanes

Projekt-Nr.: 33.07  
Stand: 23.04.2026



## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 7 und 9) BauNVO**

#### **SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO**

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermarkt, welcher der Versorgung der Anwohner dient.
- Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sonstiges Gewerbe“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Einzelhandel, welcher der Versorgung der Anwohner dient.
- Eine Einrichtung für Dienstleistungen, welche der Versorgung der Anwohner dient.
- Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bäcker/Café“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Bäcker oder Café
- Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**

##### **§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO**

- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

#### **2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

##### **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO**

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Bebauung beträgt 10,00 m, gemessen im Mittelpunkt des Gebäudes.

### **2.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB**

- Bezugspunkt für die Höhenlage von baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### **2.4 BAUWEISE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V. MIT § 22 BAUNVO**

- Es gilt die offene Bauweise.
- Rad- und Gehwege sowie Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO (bspw. Fluchtwege, Technische Aggregate, Verflüssiger, Verdampfer, Wertstoffsammelstellen, Werbeanlagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauverbotszone.

### **3. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB**

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODEN- SCHÄTZEN § 9 (1) NR. 17 BAUGB I.V.M. § 1 (1) NR. 2 HBO**

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist unzulässig. Kabelgräben sind mit einer maximalen Breite von 1 m und einer maximalen Tiefe von 1 m anzulegen.

### **5. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Eventuell vorkommende Tiere sind unter fachlicher Aufsicht und nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu vergrämen bzw. umzusiedeln. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine Tiere mehr auf der Fläche befinden.

Die fachliche Überwachung und Ausführung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Geländebegehung zu benennen und der UNB schriftlich mitzuteilen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der UNB ein Abschlussbericht der Umweltbaubegleitung vorzulegen.

### **6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB**

- Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind mindestens ein großkroniger oder zwei mittelkronige Laubbäume auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

- Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder zusammenhängender Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 5$  qm je Baum vorzusehen.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die in der Plankarte anzupflanzenden Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden und zu erhalten. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter Punkt C. HINWEISE, Kapitel „Empfehlung von Gehölzarten“ sind beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**

---

#### **1. Bebauung**

##### **§ 91 (1) NR. 1 HBO**

##### **1.1.DÄCHER § 91 (1) Nr. 1 HBO**

- Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 25°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- Sämtliche Dächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen sind vollflächig extensiv zu begrünen, sofern dies technisch möglich ist.
- Die Dachbegrünung muss den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für einschichtige Extensiv Begrünungen entsprechen. Als Vegetationstragschicht ist ein Lava-Bims-Gemisch mit einer Schichtdicke von mind. 8 cm im verdichteten Zustand zu verwenden.
- Die verwendeten Pflanzen müssen heimisch und insektenfreundlich sein. Empfohlen wird eine Dachbegrünung durch Moosmatten.
- Mindestens auf den Dächern der Hauptgebäude ist eine Photovoltaik- oder Solaranlage anzubringen. Unter und unmittelbar neben den Modulen sind extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen, soweit dies technisch möglich ist. Wenn eine Begrünung nicht unter und unmittelbar neben den Modulen möglich ist, geht die Erzeugung von erneuerbaren Energien vor. Flächen, welche nicht durch Module besetzt sind, sollen, gemäß Stich 1, extensiv begrünt werden.

### 1.2. FASSADEN § 91 (1) Nr. 1 HBO

- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. mittels bodengebundener Kletterpflanzen oder Rankhilfen)
- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Kletterpflanzen ohne chemische Pflanzenschutzmittel zu verwenden.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein sowie Verkleidungen aus Holz zu verwenden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur helle, abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten, ausgenommen Solarfassaden.

### 1.3. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (3) Nr. 1 HBO)

- Standflächen für Abfallbehältnisse sind vom Straßenraum durch bauliche Maßnahmen und ausreichende, dauerhafte Eingrünung abzuschirmen. Dies gilt auch für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für die Abfallentsorgung.

## 2. FREIFLÄCHEN § 91 (1) NR. 3 + 5 HBO

### 2.1. Gestaltung von Gärten und Vorgärten § 91 (1) NR. 3+ 5 HBO

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen des privaten Baugrundstücks sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Wobei diese mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen einnehmen müssen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume sowie der Bestand können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl siehe Teil C. HINWEISE, Kapitel „Empfehlung von Gehölzarten“)
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden.
- Die Gestaltung von Grünflächen in Form von Schotter- Kies und sonstigen Materialschüttungen (sogenannte Schottergärten) ist unzulässig.
- Die Verwendung von Geotextilien und Vegetationsblockern auf Vegetationsflächen zur Verhinderung von Pflanzenwuchs ist ausgeschlossen.

### 2.2. Wasserwirtschaft und Boden

- Für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässige Belege (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen, Kies oder Schotterrasen zu verwenden, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Nicht wasserdurchlässige Flächen wie Asphalt, Beton, Pflaster mit Fugenverguss oder Platten auf Beton sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.
- Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine Grundwasserableitung in Zisternen wird empfohlen.

- Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern, verrieseln oder direkt in ein Gewässer oder Rückhaltebecken eingeleitet werden.

### **2.3. Baumpflanzungen und Artenschutz § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO**

- Pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestgröße: Stammumfang 12-14 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
- Bei der Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind die Verbotstatbestände des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten und die entsprechenden Zeiträume einzuhalten.
- Die Bepflanzung hat vorzugsweise mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu erfolgen, die einen Beitrag zu biologischer Vielfalt leisten.

### **2.4. Beleuchtung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB iVm. § 35 (7) HeNatG**

- Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes sowie weiterer Belange, ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.
- Zulässig sind:
  - o Voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unter der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil);
  - o Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
  - o niedrige Lichtpunkthöhen
  - o Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin.

## **3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) NR. 3 + 5 HBO**

- Als Einfriedungen sind max. 2,00 m hohe Holzzäune, angepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken zu verwenden.
- Wälle, Mauern, Sichtschutzzäune und Sockel sind nicht zulässig.
- Um das Durchqueren des Geländes für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laubkäfer zu ermöglichen, werden Zaunsockel untersagt und für die Zaununterkante wird ein Abstand von ca. 20 cm über OK Gelände festgesetzt.

#### **4. ANTENNEN/SATELLITENEMPFÄNGER/WERBEANLAGEN** **§ 91 (1) NR. 1 HBO**

- Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.
- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenflächen, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, wie z.B. Pylone oder Stelen, dürfen den Gebäudefirst nicht überragen.
- Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,5 m.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs-/Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna zu minimieren.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden, bewegten Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Straßen nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tag keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.
- Fremdwerbung ist unzulässig.

#### **5. ZAHL DER STELLPLÄTZE** **§ 91 (1) NR. 4 HBO**

- Bei der Berechnung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod zu Grunde zu legen.

#### **6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN** **§ 9 (1) NR. 11 BAUGB**

- Die Einfahrten zu privaten Grundstücksflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einer Höchstbreite von 9 m zulässig.
- Es sind max. zwei Zu-/ und Abfahrten ausgehend von der Bäderstraße zulässig
- Alle Beläge sind in einem hellen Farbton zu halten. Dunkler Asphalt ist nicht zulässig.
- Nach §12 Abs.1 HEG ist bei einem Neubau eines Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Die Erfüllung der Pflicht kann durch dritte erfolgen.
- Stellplätze sind durch einen Randstreifen, welcher extensiv und artenreich begrünt ist (vorzugsweise durch sogenannte Retentionsmulden), einzugrenzen.
- Die Ladezone ist bis zur Fassade des Verkaufsgebäudes einzuhausen.

## C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

---

### 1. BUNDESFERNSTRASSE

- Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:
  - o Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
  - o Bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2. DENKMALSCHUTZ

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### 3. BODENSCHUTZ

- Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind innerhalb des Geltungsbereichs, Stand 08.12.2025, nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
- Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden zu beteiligen.

#### 4. ENERGIEVERSORGUNG/MEDIEN

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Versorgungsträger für die Medien-Versorgung ist die Deutsche Telekom. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.
- Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichende Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei geplante Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmliche Schutzmaßnahmen abgestimmt.
- Die technischen Regeln des DVGW-Regelwerks werden bei der Erschließungsplanung beachtet.
- Es ist eine Installation einer neuen Trafostation vorgesehen, um eine sichere und leistungsfähige Versorgung gewährleisten zu können. Hierfür ist ein Grundstück von mindestens 30 m<sup>2</sup> vorgesehen, welches die Mindestabmessungen von 6m x 4,5 m innerhalb des Baufeldes haben soll.

#### 5. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.

#### 6. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

#### 7. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des §30 HWG zu beachten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) ist erlaubnisfrei.
- Niederschlagswasser von Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden.
- Zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

#### 8. DRAINAGEN/WASSERDICHTER KELLER

- Drainagewässer ist auf den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes wird

empfohlen, ein Gründungsgutachten einzuholen und die Keller wasserdicht auszubilden.

## **9. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG/HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE**

- Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) einzuholen.

## **10. STARKNIEDERSCHLÄGE**

- Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

## **11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

## **12. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

## **13. FREIANLAGEN**

- Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Freianlagen prüffähig erkennbar ist.

## **14. ABFALL**

- Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten

## 15. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Empfohlen wird die Anpflanzung der Bäume auf öffentlichen Grünflächen in der Methode des „Stockholmer Modell2“. Hierbei werden Pflanzgruben so ausgestaltet, dass durch die Kombination von grobkörnigem Schottermaterial mit durchwurzelbarem, luft- und wasserdurchlässigem Substrat sowohl die Tragfähigkeit im städtischen Raum als auch die notwendige Wurzelentwicklung und Wasserversorgung der Bäume sichergestellt werden kann.

### GROßKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Feldahorn
Juglans regia	- Walnuss
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche, Manna-Esche
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Quercus cerris	- Zerreiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie, Scheinakazie
Prunus mahaleb	- Felsen-Kirsche

### MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### KLEIN-/ SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘	- Spitzahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn

Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche

## OBSTBÄUME

## APFELSORTEN

Baumanns Renette  
 Bohnapfel  
 Oldenburger  
 Ontarioapfel  
 Winterrambour

## BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne  
 Gute Graue  
 Pastorenbirne

## KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Hedelfinger  
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

## ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge  
 Hauszwetschge

## STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose

Rosa majalis	- Zimtrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

## KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	- Jungfernebe
Polygonum aubertii	- Schlingkröterich

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

---

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I 2025 S. 257).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr.323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).