



Stadt Münzenberg, Stadtteil Trais

## **Bebauungsplan „In den Wingerten“**

### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Oktober 2020**

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan „In den Wingerten“ im Stadtteil Trais. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

## **A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

#### **2.1 GRZ – Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

- (1) Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 0,35 festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt eine GRZ von 0,4.
- (2) Die GRZ darf durch
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wirdum bis zu 50% überschritten werden (§19 (4) BauNVO). Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

#### **2.2 GFZ – Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)**

- (1) Die GFZ ist im gesamten Geltungsbereich mit 0,7 festgesetzt.

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und § 20 BauNVO)**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise zulässig, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Dabei sind Staffelgeschosse grundsätzlich zulässig, soweit dieses keine Vollgeschosse bildet.

#### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 20 BauNVO)**

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf 10,00 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt eine maximale bauliche Höhe von 11,00 m.
- (2) Die maximale Traufhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 mit 7,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

- (4) Die maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA1 beträgt 10,00 m über der Bezugshöhe. Die maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt 11,00 m.  
Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die höchste Dachaußenkante.
- (5) Die Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt, an dem die von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zur Gebäudeflucht gedachte Linie die nächstgelegene Straßenachse zum Schnitt bringt.

### **3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- (1) Im gesamten Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Dabei sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind max. 2 Wohneinheiten je Haus (Einzel- oder Doppelhaushälfte) zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Errichtung von Staffelgeschossen zulässig, soweit diese kein Vollgeschoss bilden.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
- (3) Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (HStrG § 23 Abs.8).

### **4. Nebenanlagen – Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- (1) Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist jeweils nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen mit einer Breite von max. 5m zulässig.
- (2) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (3) Die Anordnung von Stellplätzen ist auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch innerhalb der Baubegrenzungszone der Landesstraße L 3131.
- (4) Für den Stellplatznachweis gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der aktuellen Fassung.

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11, 21 BauGB)**

- 5.1 Zur Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.
- 5.2 Gemäß Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – hier öffentliche Parkflächen mit öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit) festgesetzt.

## **6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 21 BauGB)**

- 6.1 Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und befinden sich ausschließlich unter öffentlichen Verkehrsflächen.
- 6.2 Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.

## **7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)**

### **7.1 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken**

- (1) Die nicht überbauten und nicht als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- (3) Auf den westlichen Grundstücken ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze (zur L 3131 hin) ein 3 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen gemäß Darstellung zur Eingrünung der Grundstücke gegenüber der Landesstraße anzulegen und zu erhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- (4) Auf jedem Baugrundstück ist entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste.
- (5) In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit sie:
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
  - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
  - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- (6) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

### **7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (1) Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der privaten sowie der öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Darstellung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Arten und Qualität gemäß Pflanzliste. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### **7.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

- (1) Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässern können. Die Versickerung hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen, eine gleichzeitige Begrünung der befestigten Flächen durch z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenwaben bzw. Rasengittersteinen ist anzustreben.

- (2) Die Erschließungsplanung hat in den Höhenentwicklungen dem vorhandenen Relief zu folgen. Störende Geländesprünge sind zu vermeiden.
- (3) Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.
- (4) Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzlisten vorzunehmen.

#### Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenlisten festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

#### **Bäume, Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 cm)**

Acer campestre (Feldahorn)	Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Juglans regia (Walnuß)	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Malus sylvestris (Wildapfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyra (Holzbirne)	Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus domestica (Speierling)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### **Obstgehölze, Hochstamm, StU 12-14 cm**

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle

#### **Heister, mind. 2x verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch**

Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Acer campestre (Feldahorn)	Salix caprea (Sal-Weide)
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	Cornus controversa (Etagenhartriegel)

#### **Sträucher (Einfriedungen, Abpflanzungen, Hecken), mind. 2x. verpflanzt 60-100 cm hoch**

Berberis vulgaris (Sauerdorn, heimisch)	Berberis julianae (Großblättrige Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Cornus mas (Kornellkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch)
Philadelphus ‚Erectus‘ (Heckenjasmin)	Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Zierjohannisbeere)	Salix spec. (Weiden)
Spirea thunbergii (Frühlings-Spiere)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### **Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten, mind. 2x. verpflanz 60-100 cm hoch**

Buddleja davidii (Sommerflieder)	Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum)
Cornus mas (Kornellkirsche)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)

Deutzia hybrida (Deutzie)	Hamamelis mollis (Zaubernuss)
Hydrangea spec. (Hortensie)	Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Syringe vulgaris (Flieder)	Sommerspiere (Spirea bumaldii)
Wisteria sinensis (Blauregen)	Weigelia florida (Weigelie)

#### **8. Technische Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109))**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), werden zum Schutz vor Außenlärm folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- (1) Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 für den Lärmpegelbereich III von 65 dB(A) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

- (2) In sämtlichen Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung einzubauen. Hiervon ausgenommen sind Schlafräume und Kinderräume und Kinderzimmer mit Fenstern in Richtung Osten.
- (3) Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von Gebäudeteilen oder durch Eigenabschirmung eine geringere Geräuschbelastung ergeben, als in dem Lärmgutachten Nr. T2380 vom 20.Mai 2020, aktualisiert am 01.Juli 2020 dargestellt wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren kann daher die tatsächliche Geräuschbelastung für die verschiedenen Seiten des geplanten Gebäudes herangezogen werden.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 (4) BauGB i.V.m § 81 (3) Satz 1 HBO.

### **1. Gebäudegestalt (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)**

- (1) Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- (2) Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports
- (3) Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- (4) Zulässig sind Staffelgeschosse mit allseitigem Rücksprung von mind. 1,0 m außer im Bereich des Treppenhauses.

### **2. Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)**

- (1) Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der Geländeoberfläche.
- (2) Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

### **3. PKW - Stellplätze (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)**

- (1) PKW - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- (2) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg in der jeweilig gültigen Fassung.

## **C ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1 Dachflächenentwässerung / Niederschlagswasser**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Stadt eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **2. Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Münzenberg anzuzeigen.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches sind vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Aus diesem Grund sind geplante Erdbewegungen im Gebiet der Bodendenkmalpflege spätestens 14 Tage vor Beginn mitzuteilen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen durchgeführt werden können. Die Baubeobachtungen sind kostenlos. Mit Verzögerungen der Bauarbeiten ist nicht zu rechnen.

### **3. Sicherstellung der Rettungswege**

Nach § 13 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein.

Gebäude, deren zweier Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DW 14 090 einzuplanen.

### **4. Hinweise zum Bodenschutz**

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege- bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).



## 5. Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §55 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

## 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

## 7. Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie bei Pflanzungen zu berücksichtigen.

In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

## 8. Immissionsschutz

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der östlich des Plangebiet tangierenden Landesstraße L 3131 sowie der westlich verlaufenden Bundesautobahn A45 ausgehenden Emissionen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich nach DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III.

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchV bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen in Teil A Punkt. 8 sind vorzusehen.

## 9. Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes 440-088 „Oberhess. Heilquellenschutzbezirk“ sowie im Trinkwasserschutzgebiet 440-065 „WSG Münzenberg, Brunnen Trais“, Schutzzone III. Entsprechende Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erforderlich.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. i.S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. i. S. 1328)
7. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)
9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), gültig ab 09.10.2014.