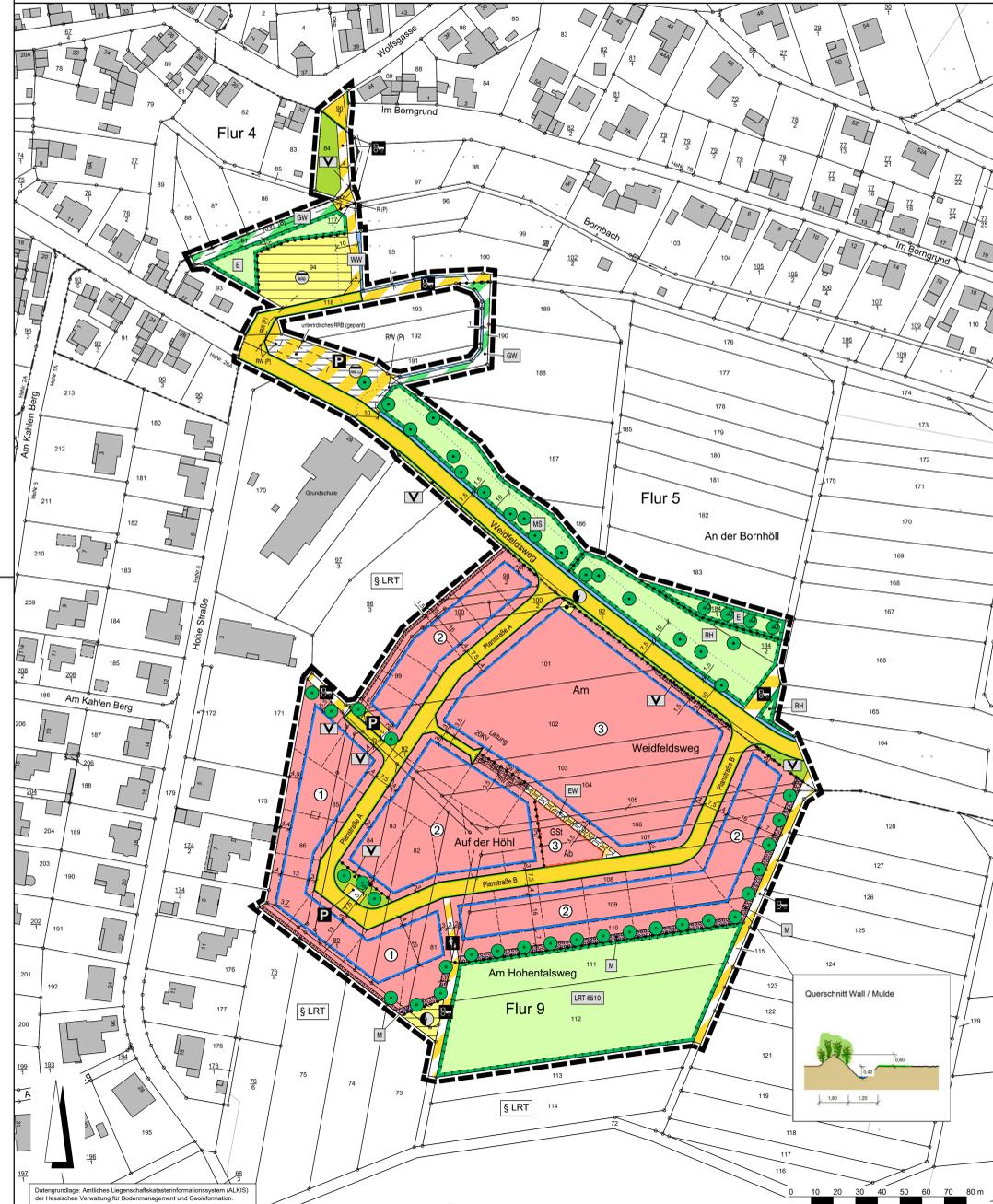


# Stadt Solms, Stadtteil Oberndorf

## Bebauungsplan Nr. 13 "Am Weidfeldsweg"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 221).  
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 Nr. 176).  
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKab Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- E Einzelhäuser zulässig
- E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D/R Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- E/D/R Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- MFH Mehrfamilienhäuser zulässig

##### Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsrflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Wirtschaftsweg
- Private Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Privater Erschließungsweg
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Grasweg

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen im Bereich der Parkflächen; Zweckbestimmung:
- Unterirdisches Regenrückhaltebecken

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Gepäpnrter Schmutzwasserkanal (Lage unverbindlich) (Zugunsten der Stadtwerke der Stadt Solms)
- Gepäpnrter Regenwasserkanal (Lage unverbindlich) (Zugunsten der Stadtwerke der Stadt Solms)
- 20 kV LE Geplante Versorgungsleitung 20kV (Lage unverbindlich) (Zugunsten der EAM Netz GmbH)
- 20 kV BE Bestehende Versorgungsleitung 20kV der EAM Netz GmbH (nicht eingemessen)

### Zeichenerklärung

#### Planzeichen

##### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Entwässerungsgraben / Ableitungssystem offen / geschlossen

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Magere Sümler
- Entwicklungsziel: Lebensraumtyp 6510 - Magere Flachland-Mähwiese
- Entwicklungsziel: Reptilienhabitat
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Wall-Mulden-Combination)

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ab Aufstellplatz Abfallbehälter
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

- Gewässerrandstreifen
- Bemähuung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

#### Nutzungsgebiete

Nr.	Baugeteil	GRZ	GFZ	Z	OKGeh.	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,3	0,5	II	8,5 m	o	E / D
2	WA	0,35	0,6	II	9,5 m	o	E / D / R
3	WA	0,4	0,6	III	12,0 m	o	MFH

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### 1 Textliche Festsetzungen (BauG / BauNVO)

#### Technischer Hinweis:

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Plankarten, dem Teilplan 1/2 und 2/2.

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

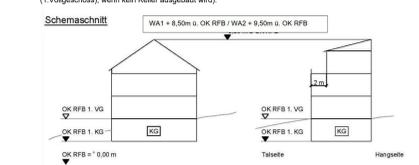
1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete, d.h. Ausnahmen des § 4 Abs. 3 und § 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Rd. Nr. 1 und 2:

Für das WA 1 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 8,50 m über Oberkante Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder Erdgeschoss (1 Vollgeschoss), wenn kein Keller ausgebaut wird).

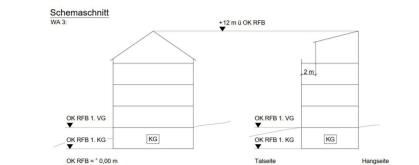
Für das WA 2 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 9,50 m über Oberkante Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder Erdgeschoss (1 Vollgeschoss), wenn kein Keller ausgebaut wird).

#### Schemaschnitt



Für das WA 3 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 12 m über Oberkante Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder Erdgeschoss (1 Vollgeschoss), wenn kein Keller ausgebaut wird).

#### Schemaschnitt



### 1.2 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschli. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### 1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:

1.2.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 4 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

1.2.2 Im Bereich der öffentlichen und privaten Parkflächen ist die Errichtung von Laubbäumen zulässig.

### 1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Rd. Nr. 1 und 2: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern im WA 2 ist je Reihenhausestern max. 1 Wohnung zulässig.

### 1.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün Blühflächen anzulegen und zu pflanzen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete (Eingriffsminderung):

1.8.1 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gelwege sind beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies-, Rasengraben, weggelassenen Platten oder versickerungsfähigen Platten, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadensföhrer in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.8.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich Leuchtmitel (z. B. LED-Technik oder Naturlumineszenz-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (berühmte Farbtemperatur) und wärmeisolierte Leuchtelemente unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.8.2 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10m² sowie Terrassen- und Balkonunterlagen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vögel nicht durchsichtig werden (siehe auch Ausführungen in der Begründung und im Antwortschreiben Fachbeitrag auf S. 42).

1.8.3 Die Feldwegparzelle 91 ist zu entweiden und als bewachsener Feldweg (Grasweg) oder als Grasweg mit Schotterspuren zu gestalten.

1.8.4 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenorchideen sind vier geeignete Nistkästen vorzuziehen in einem bestehenden oder entstehenden Gehölzbestand im näheren räumlichen Zusammenhang anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.8.5 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Fledermausarten sind vier geeignete Nistkästen für baumgehörende Fledermausarten im näheren räumlichen Zusammenhang anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeschützten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteile zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland gilt:

Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (Bewirtschaftungsempfehlung: ein- bis zweischichtige Mahd ab 15.05., Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung).

1.8.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung magere Sümler gilt:

Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Bewirtschaftungsempfehlung: einschichtige Mahd ab 01.06., Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung).

1.8.3 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Lebensraumtyp 6510 gilt:

Die Fläche ist durch Selbstbegrenzung als magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Mahdübertragung von benachbarten artenreichen Wiesenflächen vorzunehmen. Das Grünland ist im ersten Jahr 3-mal und ab dem zweiten Jahr 1- bis 2-mal pro Jahr ab 15.05. zu mahden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab August eine Nachweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.8.4 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Reptilienhabitat gilt:

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zaunleiste ist auf der Fläche ein Steinriegelkomplex mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m anzulegen, eine Teilung in mehrere Abschnitte ist möglich. Zusätzlich ist eine Sandleiste mit einer Fläche von 15m² anzulegen. Hierzu ist vorhandener Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Zusätzlich sind je 1 Holzbohlenlauf auf einer Fläche von 15m² anzulegen.

Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist durch zweimalige Mahd zu pflegen (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitttiefe > 10 cm oder manuelle Mahd; Abfuhr des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung).

1.8.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.8.1 Je Wohngebäude (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie den Mehrfamilienhäusern) sind auf mind. 60% der Dachflächen des Hauptgebäudes eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

### 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubbau zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend ein Laubbau (2 Ordnung) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Arten siehe Pflanzenliste 4.1

1.9.2 Je Symbol in der Plankarte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbau 2 Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Symbol mit Index „O“ ist ausschließlich ein hochstämmiger Obstbaum zu verwenden. Bei Abgang eines Baumes ist dieser jeweils gleichartig zu ersetzen.

### 1.9.3 Für private Parkflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbau (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, getaggen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unterhalbige Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahrung zu sichern.

1.9.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzenliste 4.1 aufgeführten Arten.

1.9.5 Garagen sind auf mind. einer Seite mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 1.9.6 Bei den Anpflanzungenflächen an der südlichen/östlichen Bauecke ist eine (Versickerung) Mulde und ein vorgelagerter Erdwall mit einer Höhe von 0,60m oberhalb der Oberkante der Mulde Skizze auf der Plankarte anzudeuten. Die Strauch- und Gehölzpflanzungen haben gemäß Festsetzung 1.9.1 zu erfolgen. (Hinweis: Früchte tragende Getreide sind zu beschränken). Unabhängig davon gilt ein Vorkonzept eines standortgerechten Laubbau (Kirschgasse/Baumart) zu pflanzen.

### 1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

1.10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen sein.

Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Für Hauptgebäude mit gegenüberlaufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer und gegenüberliegende Putzdächer, gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 20°. Die Dächer sind dauerhaft externiv zu begrünen. Flächenanteil mind. 75%. Dies gilt auch für Dächer von untergeordneten Gebäuden (z.B. Garaje) und Nebengebäuden. Glaselemente (z.B. Dach vom Wintergarten) oder technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Putzdächer und gewölbte Putzdächer sowie für Gebäude mit Staffeldach, gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 20°. Die Dächer sind dauerhaft externiv zu begrünen. Flächenanteil mind. 75%. Dies gilt auch für Dächer von untergeordneten Gebäuden (z.B. Garaje) und Nebengebäuden. Glaselemente (z.B. Dach vom Wintergarten) oder technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

2.1.3 Dächer von Garagen und Carports sind externiv zu begrünen. Der Flächenanteil auf Garagen muss mind. 90%, auf Carports 50% der Dachfläche betragen.

2.1.4 Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

2.1.5 Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Auswache Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht auszunehmen.

2.1.6 Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudewänden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Wespennester sind in einem Aufwindbereich von unter 15° auf, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

#### 2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Es sind offene (gehobene) Einfriedungen als Laubbäume, Hecken in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgitter in Verbindung mit standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. 0,80 m entlang der Grundstücksgrenze zur Erschließungsfläche zulässig. Einfriedungen aus Drahtgitter, Stabgitter, Strohweid und Vergleichbarem sind nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1, zulässig. Die Verwendung von Kunststoffzäunen / Kunststoffbänken ist unzulässig. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

2.2.2 Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betrosokel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortsbewachsenen Gestein, Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.8.1 und 1.8.2.

2.2.3 Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.

#### 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einwirkung abzuschermen und entweder in Bausäulen einzufügen oder einzudecken, mit Laubbäumen zu umplanzen und mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

#### 2.4 Gestaltung der Grundstücksrückflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksrückflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Hauptbau oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 20% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbau je 20 m², ein Strauch je 2m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträucher und Bäume können zur Anreicherung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauengruppen können als Einzelpflanzen eingetragel werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spitzwurzelschutz an Gebäuden.

### 3 Wasserrrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Heckenanforderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1.1 Heckenanforderungen sind in einer Zisterne aufzuführen und als Bruchhecke (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtmaß der Zisterne im Grundstück im WA 1 und 2 muss mindestens 5,5 m betragen, davon müssen 3 m Retentionsraum vorgehalten werden. Im WA 3 muss das Gesamtmaß der Zisterne mind. 10m je Mehrfamilienhaus betragen, davon müssen 4 m Retentionsraum vorgehalten werden.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

##### 4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Eiche  
Prunus avium - Vogelmispel  
Prunus padus - Traubeneiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Sotlus anhaltinensis - Maltbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):  
Ameletcher ovalis - Gemeine Felsenrose  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüher):  
Ameletcher div. spec. - Felsenrose  
Caltha vulgaris - Heidekraut  
Chamaemelum div. spec. - Zieranthe  
Cornus florida - Blumenhortenzelle  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. - Deutzie  
Forsytha intermedia - Forsythie  
Hamamelis mollis - Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla - Hortensie  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Lonicera spec. - Heckenkirsche  
Clematis viticla - Wald-Rebe  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
Wisteria sinensis - Blaugraue

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):  
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis viticla - Wald-Rebe  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
Wisteria sinensis - Blaugraue

Artenliste 5 (Blühpflanzen):  
Makia sylvestris - Wildpfeife  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 6 (Blühpflanzen):  
Makia sylvestris - Wildpfeife  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 7 (Blühpflanzen):  
Makia sylvestris - Wildpfeife  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 8 (Blühpflanzen):  
Makia sylvestris - Wildpfeife  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 9 (Blühpflanzen):  
Makia sylvestris - Wildpfeife  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
Corylus avellana - Hasel  
Lonicera xylosteum - Heckenheide  
Fragaria silves - Fieberröhchen  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 10 (Blühpflanzen):  
Makia sylvest