

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO: Innerhalb des Mischgebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Entwicklungsziel: Blühstreifen

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühstreifen“ ist eine flächige Einsaat einer entsprechenden Saatgutmischung regionaler Herkunft vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung von Verunkrautung oder Verbuschung jährlich ab August zulässig. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmenempfehlung: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind zu vermeiden. Vorhandene Obstbäume sind gemäß Darstellung in der Plankarte zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

1.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6 Die auf Flur 6, Flurstück 140, 141, 145 und 148 vorgesehenen Maßnahmen werden der zulässigen Bebauung als Ausgleich zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Dachgestaltung gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien in den Farbtönen schwarz, dunkelgrau, anthrazit, dunkelbraun oder rot zulässig. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt.
- 2.2 Gestaltung von Einfriedungen gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO: Es sind ausschließlich geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzäune, Stabgitterzäune oder Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen. Mauer- und Betonsockel sind generell unzulässig.
- 2.3 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten ein Baum je 25 m² sowie ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Artenauswahl 3.6.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).
- 3.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 3.3 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 3.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.5 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 Artenauswahl

Bäume 1. Ordnung (Höhe: 20 - 40 m):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 - 20 m):

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide

Kleinbäume (Höhe: 7 - 12/15 m):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	Cornus mas
Falscher Jasmin	Philadelphus
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Deutzie	Deutzia hybrida
Rosen	Rosa div. spec
Zaubernuss	Hamamelis mollis
Hortensie	Hydrangea macrophylla
Sommerspiere	Spiraea bumalda
Weigelie	Weigela florida
Mispel	Mespilus germanica
Blauregen	Wisteria sinensis

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.