

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TRIFT“ DER GEMEINDE KIEDRICH

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Seite 1353) geändert wurde, i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert wurde, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

1.1.1. Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA 01, WA 02 und WA 03) Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen,

in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2. Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, die max. Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

- 2.1.1. In dem Teilgebiet WA 1 darf die Summe der Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen, Garagen, Carports inkl. ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht möglich.
- 2.1.2. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 darf die Summe der Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen, Garagen, Carports inkl. ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht möglich.
- 2.2. Über dem letzten zulässigen Vollgeschoß ist ein Dachgeschoss/ Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig. Bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude regelt sich die Zulässigkeit nach der HBO (deckungsgleicher Anbau).

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
- 3.2. Als Oberkante der baulichen Anlage wird festgesetzt:
 - 3.2.1. Bei geneigten Dächern der Abschluss des Daches „First“
 - 3.2.2. Bei Flachdächern der obere Abschluss des Aufbaus inkl. Attika oder Aufkantung
- 3.3. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen mittels NN- Höhen vorgegeben.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND NR. 4 BauGB)

4.1. Bauweise

Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.3. Festsetzungen zu Baugrenzen

Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw.) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig, (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

4.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.4.1. Hier sind Fahr- und Gehwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zulässig, ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

4.4.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Fahr- und Gehwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zu begrünen.

4.4.3. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 4,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten. Bei der Errichtung von offenen Kleingaragen wie Carports kann dieser auf bis zu 1,00 m verringert werden.

Notwendige Zufahrten können ausnahmsweise als Stellplatz zugelassen werden.

4.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung

4.5.1. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), Terrassen bis zu einer Größe von max. 18 qm, Gartenhütten und Gewächshäusern bis zu einer Größe von 30 cbm auf den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung unzulässig sind.

4.5.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen baulichen Anlagen und notwendigen Wegen zu begrünen.

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

5.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

5.2. Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befestigungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise durchgeführt werden. Die verbleibenden Randstreifen sind als Wegsaum / Blühstreifen zu entwickeln und durch Pflege dauerhaft zu erhalten

5.3. Auf privaten Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist so weit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.2. Je 5 PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.3. In den Vorgärten der Gebiete ist je Einzelgebäude/ Doppelhaushälfte ein kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.
- 6.4. Im Gebiet ist je Wohneinheit mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Laubbäume II. Ordnung) als heimische, standortgerechte Art oder deren fruchtende Zuchtform zu pflanzen.
- 6.5. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
- LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
in flächigen Pflanzungen auch Heister,
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
 - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
 - STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- 6.6. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 3,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden
- 6.7. Für Bäume im Straßenraum oder im Bereich von Stellplatzanlagen wird eine Baumscheibengröße von mindestens 4 m² oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite festgesetzt.
- 6.8. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
- 6.9. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm Fassadenlänge.
- 6.10. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 12° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer.

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

- 7.1. Das anfallende nicht schädliche verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des DWA-A138 Arbeitsblattes zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kiedrich wird verwiesen.
- 7.2. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zu 50% zeitversetzt zu entleeren. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

- 7.3. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteinrichtungen aufzufangen. Den Regenrückhalteinrichtungen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GVBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Seite 1353) geändert wurde, sowie § 91 Absatz 1 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 915)

8. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

- 8.1.1. In allen Gebieten sind nur Dachformen/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb zulässig.
- 8.1.2. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 8.1.3. auszuführen.
- 8.1.3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten und Carports, zu begrünen.
- 8.1.4. Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe (Grenzbebauung) einheitlich zu halten. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.
- 8.1.5. Doppelhäuser sind nur traufständig zu den öffentlichen Flächen zulässig. Paralleldächer sind unzulässig.
- 8.1.6. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.
- 8.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten, als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden oder quadratischen Fenstern zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten. Ein Zwerchgiebel oder auch Zwerchhaus zählt nicht zu den Dachaufbauten und ist Abstandsflächen relevant.
- 8.1.8. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/Einschnitt muss mindestens 1,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig.

- 8.1.9. Drempele sind bis maximal 0,8 m zulässig, gemessen wird ab OK Rohdecke bis Unterkante Dacheindeckung (Außen).
- 8.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.
- 8.1.11. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. eines Doppelhauses ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.
- 8.1.12. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- 8.1.13. Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig.
- 8.1.14. Die Einrichtung von Solardächern und Photovoltaikanlagen ist zulässig und wünschenswert. Auf eine blendfreie Montage ist zu achten.

8.2. Fassaden

- 8.2.1. Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 24 m beträgt sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.
- 8.2.2. Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und Bruchstein sowie Ziegelmauerwerk.
- 8.2.3. Balkone dürfen in Ihrer Länge 2/3 der Fassade, jedoch max. 10,00 m Länge, nicht übersteigen.
- 8.2.4. Sockel sind bis max. 0,80 m über gewachsenem Gelände zulässig.

8.3. Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

- 8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen (Ansichtsfläche größer als 1 qm) sind nicht zulässig.
- 8.3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, Türmen und Schornsteinen. An Türen und Toren sind sie bis max. 25% der Fläche zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- 8.3.3. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

- 8.3.4. Auskragende Werbeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparenz- bzw. Schildergröße selbst darf in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
- 8.3.5. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 8.3.6. Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

9. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1. Begrünung der Baugrundstücke

- 9.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 9.1.2. Auf den Baugrundstücken müssen mindestens 50 % der Neupflanzungen heimische Arten sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten
- 9.1.3. Wiesen und Staudenbereiche sollten möglichst blühreich und Bienenfreundlich angelegt sein
- 9.1.4. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 9.1.5. Schotter- und Steingärten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 9.1.6. Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

9.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

- 9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
- 9.2.2. Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6,0 m zulässig.
Bei nebeneinander angeordneten Stellplätzen kann von der vorgenannten Regelung abgewichen werden.

9.3. Einfriedungen

9.3.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,50 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. In Bereichen die unmittelbar an den Außenbereich anschließen bis 1,60 m Höhe. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen zu den öffentlichen Flächen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum öffnen.

9.3.2. Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte gewährleistet sein, insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünungen. Hier sind zur freien Landschaft lediglich freiwachsende Sträucher in Kombination mit luftdurchlässigen Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.

9.3.3. Gestaltung der Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- durchsichtigen, maximal 1,60 m hohen Zäunen
- geschnittenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

9.4. Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, bzw. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, berg- und talseits bis 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau zulässig.

9.5. Sichtschutzwände

Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz, Glas oder in Materialien des Gebäudes zulässig. Im Vorgartenbereich sind sie unzulässig.

Unzulässig sind Eternit, und ähnliche Stoffe.

9.6. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehält

9.6.1. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

9.6.2. Im Bereich der Einmündung Trift in die L 3035 bzw. Waldstraße wird, gemäß den Anforderungen der UVV „Müllbeseitigung (BGV C 27 und Fahrzeuge BGV D 29)“ eine Aufstellfläche für o.g. Behälter geplant. Die Ausführung der Fläche obliegt der Straßenausbauplanung.

10. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

Die Festsetzungen sind gem. § 6 (1 bis 10) der aktuellen HBO anzuwenden.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauGB) / HINWEISE

- 11.1. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 11.2. Die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Gemeinde Kiedrich (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
- 11.3. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagenerlass ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- 11.4. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig.
- 11.5. In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.
- 11.6. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.
- 11.7. Bzgl. der Brauchwassernutzung ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführung der Regenwassernutzungsanlagen fachmännisch auf dem Stand der Technik zu erfolgen hat. Ggf. sind die Anlagen einer Abnahmekontrolle durch die Gemeindeverwaltung zu unterziehen.
- 11.8. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik sind für Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der DIN 1989-1 zu entnehmen. Weitere Information über die Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich sind dem Technischen Regelwerk des DVGW im Arbeitsblatt W 555 zu entnehmen.
- 11.9. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt gem. § 13 der TrinkwV (in ihrer Neufassung von 2016) anzuzeigen, ebenso sind bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage mitzuteilen.
- 11.10. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.
- 11.11. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- 11.12. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. DIN 18 920 und das DVGW-Regelwerk GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3 sind zu beachten.
- 11.13. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, bzw. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDSchG in Verbindung mit § 17 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

- 11.14. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu beteiligen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungszeitpunkt verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach Aktenlage, Altflächendatei) nicht bekannt. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG ist die Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen.
- 11.15. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
- 11.16. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall
- 11.17. Aus Artenschutzgründen sollten Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar vorgenommen werden. Die entsprechenden Vorschriften des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gelten nicht für die gärtnerisch genutzten Grundflächen.
- 11.18. An den Gebäuden sollten Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse in Form von z. B. Holzverschalungen, Flachkästen oder Einbausteinen sowie Nisthilfen für Vögel, insbesondere für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sowie im Bereich der Gärten durch geeignete Niststeine oder Kästen o. ä. geschaffen werden. Es wird auf die faunistische Bestandserfassung des Gebietes vom 01.09.2019 verwiesen, die ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.
- 11.19. Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis März) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen

12. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

BÄUME I. ORDNUNG / GROßKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

BÄUME II. ORDNUNG / KLEIN- 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 *)	- Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

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

Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘ *)	- Immergrüner Liguster
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
Taxus baccata *)	- Eibe
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Rubus henryi	- Kletterbrombeere
Wisteria sinensis	- Blauregen

13.