



Bebauungsplan „Wohngebiet Hochfeld I“



Gemeinde Kiedrich
Rheingau-Taunus-Kreis
Textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf für die Beteiligung
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Kiedrich
Marktstraße 27
65399 Kiedrich

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

Heltersberg, den 24. März 2026

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (GVBl. S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), die zuletzt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66) geändert worden ist

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8) geändert worden ist

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) vom 24. September 1962 (GVBl. I

1962, 417), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG vom 28. September 2007 (GVBl. I 2007, 652), das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, 379), das zuletzt durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist

Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) mit Beschluss der Gemeindevertretung Kiedrich in der Sitzung vom 10.05.2019

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß Planzeichnung bestimmt und beinhalten die folgenden Flurstücke:

1/1, 1/2, 7/7 (teilw.), 9/1 (teilw.), 7/9 (teilw.), 10/1 (teilw.) und 7/8 in der Flur 19 sowie 230/2, 326/228, 327/229, 357/230, 360/230, 361/230, 362/230, 363/230, 428/230, 429/230, 230/1, 234, 235, 237, 238/1, 335/236, 244, 245, 246/1, 249/1, 251/1, 252/1, 254/1, 251/2, 249/2, 248/2, 243/2, 243/1, 242/1, 241/1, 240/1, 502 (teilw.) der Flur 20.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das WA wird in die Teilgebiete WA 1 bis WA 5 gegliedert.

2.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.4 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

3.1 Gemäß Nutzungsschablone wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das

- WA 1 von 0,7

- WA 2, WA 3 und WA 4 von 0,6
- WA 5 von 0,5 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist die Überschreitung bis zu 50 von Hundert (GRZ II) unzulässig.

3.2 Gemäß Nutzungsschablone wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für das

- WA 1 von 1,2
- WA 2, WA 3 und WA 4 von 1,0
- WA 5 von 0,8 festgesetzt.

3.3 In WA 1 bis WA 5 wird gemäß Nutzungsschablone die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

3.4 Staffelgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Abs. 4 HBO sind unzulässig.

3.5 Gemäß Nutzungsschablone wird zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen eine maximale Traufhöhe (TH) von 7 m sowie eine maximale Firsthöhe (FH) von 11 m festgesetzt.

3.6 Der Bezugspunkt der Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der straßenzugeneigten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Hauptdachfirstes eines Gebäudes.

3.7 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die OK Fertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Als OK Fertigdecke der Erschließungsstraße wird der obere Abschluss der Fahrbahndecke in der Straßenmitte bestimmt.

3.8 Bauliche, funktionale und technische Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsanlagen, aufgekeilte Dachflächenfenster und Terrassen, die über die geneigte Dachfläche hinausragen, dürfen den Hauptdachfirst als oberer Abschluss des jeweiligen Gebäudes nicht überragen. Schornsteine dürfen den Hauptdachfirst um maximal 0,5 m überragen.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1 Im WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind

im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser (D) zu errichten. Die Gebäude sind zwingend mit einer Außenwand ohne Grenzabstand an der vorgegebenen Grundstücksgrenze innerhalb des jeweiligen Baufensters zu errichten.

- 4.2 Im WA 3 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind als Hausgruppe (H) zu errichten.
- 4.3 Im WA 4 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude können im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser (D) oder Einzelhäuser (E) errichtet werden. Im Fall einer Doppelhausbebauung sind zwingend mit einer Außenwand ohne Grenzabstand an der vorgegebenen Grundstücksgrenze innerhalb des jeweiligen Baufensters zu errichten.
- 4.4 Gemäß Nutzungsschablone wird in WA 5 die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser (E) zu errichten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.
- 5.2 An Wohngebäude angebaute Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche uneingeschränkt sowie Dachüberstände bis zu 0,5 m überschreiten.
- 5.3 Eingeschossige Gebäudeteile, Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten oder Balkone dürfen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge die überbaubare Grundstücksfläche um maximal 1,5 m überschreiten und dürfen maximal bis auf 2,5 m zur Nachbargrundstücksgrenze heranrücken.

6. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude wird in der Planzeichnung durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

7. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In allen Baugebieten ist abweichend von den bauordnungsrechtlichen einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung ein Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück einzuhalten.

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 8.1 Ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2 Tiefgaragen sind nur im WA 1 innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.3 Garagenzufahrten müssen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen. Die Zufahrten dürfen in der Breite entlang der Straßengrenze maximal 6 m betragen.

9. Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 9.1 Gemäß Nutzungsschablone wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte
 - in WA 1 auf 3 Wohnungen,
 - in WA 2, WA 3 und WA 4 auf 1 Wohnung,
 - in WA 5 auf 2 Wohnungen begrenzt.
- 9.2 In allen Baugebieten ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Ausnahmen je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte über die zulässige Anzahl an Wohnungen hinaus eine zusätzliche Wohnung in Form einer Einliegerwohnung bis maximal 40 m² Wohnfläche zulässig.

10. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 10.1 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußgängerbereich“, „Geh- und Radweg“ und „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
- 10.2 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden über die Straßenbegrenzungslinie bestimmt.
- 10.3 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sind Trafostationen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zulässig.

11. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus Kraft-Wärme-Koppelung-Anlagen festgesetzt.

Darüber hinaus sind auch Trafostationen, die der Stromversorgung des Baugebietes dienen, zulässig.

12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist ein Rückhaltevolumen von 50 l je m² abflusswirksamer Fläche, mindestens aber 5 m³ je Grundstück vorzuhalten.
- 12.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern. Sollte eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser sowie der Überlauf der Zisternen von privaten Grundstücksflächen in zentralen Retentionszisternen im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

13. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 13.1 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- 13.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Trafostationen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität zulässig.
- 13.3 Gemäß Planzeichnung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen „Freizeitgarten“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Grünflächen sind als Gärten anzulegen und zu pflegen
 - Baumbestände, insbesondere auf Streuobstwiesen, sind zu erhalten und zu pflegen,
 - Es dürfen lediglich zweckdienliche Nebenanlagen, wie Geräteschuppen und Gewächshäuser mit maximal 30 m³ Baumasse errichtet werden.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 14.1 Beschränken der abendlichen und nächtlichen Bau- und Betriebszeiten: Um eine Störung der abendlichen und nächtlichen Aktivitäten von Fledermäusen zu vermeiden, sind Bauaktivitäten auf die Tagesstunden von 7 bis 18 Uhr zu begrenzen.
- 14.2 Erhalt von lichtarmen Dunkelräumen: Die Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum müssen folgende baulichen Eigenschaften aufweisen:

- Verwendung von Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (2000-2700 K)
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite

Die Beleuchtungsanlagen auf privaten Grundstücken müssen folgende baulichen Eigenschaften aufweisen:

- Verwendung von Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (2000-2700 K)
- Verwendung von Zeitschaltuhren oder Dämmerungsschaltung oder mit Bewegungsmelder

- 14.3 Ökologische Baubegleitung: Zur Überprüfung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Im Falle von Habitatfunden innerhalb des Baufeldes, sind in Abstimmung mit der verantwortlichen Umwelt- und Naturschutzbehörde, Vergrämungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen.
- 14.4 Reduzierung von Rodungen: Innerhalb des Plangebietes sind nur Rodungen zulässig, die zur Baufeldfreimachung, zur Herstellung von Erschließungsanlagen sowie für die geplanten Baumaßnahmen zwingend erforderlich sind. Nicht notwendigerweise zu rodende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Rodungsarbeiten sind die DIN 18920 und die R SBB zum Schutz vorhandener Bäume zwingend anzuwenden.
- 14.5 Erhalt von Gehölzen: Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Sollten im Zuge der Herstellung von Erschließungsanlagen auf den angrenzenden Parkplatzflächen Bäume gerodet werden müssen, sind die betroffenen Teilflächen nach den Baumaßnahmen wieder mit Arten gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Abgänge sind spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 14.6 Reduzierung der Versiegelung und Bodenbefestigung: Die überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht bereits durch bauliche Anlagen sowie mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Stellplätze, Zufahrten und Wege eingenommen werden, sind zu begrünen.
- 14.7 Nutzung von sickerfähigen Belägen: Die Flächen von öffentlichen Parkplätzen, ebenerdigen Stellplätzen sowie von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen (z. B. Rasengitterpflaster, Rasenfugenpflaster etc.) auszuführen.
- 14.8 Dachbegrünung: Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen und Garagen von mehr als 10 m² Dachfläche sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von 12 cm zu begrünen.

14.9 Neupflanzung von Bäumen: Gemäß Planzeichnung sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von min. 20 cm mit einheimischen oder standortgerechten Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgängen sind diese spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Im Straßenraum sind ergänzend die Arten der GALK-Liste (Artenliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) zulässig. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist durch angepasste Bepflanzung (z.B. schmalkronige Bäume) oder Pflegemaßnahmen ein angemessenes Lichtraumprofil zu gewährleisten. Von den festgesetzten Baumstandorten sowie ihren Pflanzbeeten (Baumscheiben) darf um maximal 2,5 m abgewichen werden.

15. Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken 1/1, 1/2, 7/7 (teilw.), 9/1 (teilw.), 7/9 (teilw.), 10/1 (teilw.) und 7/8 in der Flur 19 sowie 230/2, 360/230, 361/230, 362/230, 363/230, 230/1, 234, 235, 237, 238/1, 335/236, 244, 245, 246/1, 249/1, 251/1, 252/1, 254/1, 251/2, 249/2, 248/2, 243/2, 243/1, 242/1, 241/1, 240/1, 502 (teilw.) der Flur 20 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1 (Neuanlegen von Feldgehölzen): Auf dem Flurstück 221/1, Flur 20 der Gemarkung Kiedrich ist die bestehende Ackerfläche durch das Anlegen von Feldgehölzen ökologisch aufzuwerten. Es sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Ausgleichsfläche 2 (Stilllegung von Waldflächen): Auf dem Flurstück 17/1, Flur 1 der Gemarkung Kiedrich ist die bestehende Waldfläche auf einer Fläche von 17.182 m² stillzulegen.

Ausgleichsfläche 3 (Grünlandextensivierung): Auf dem Flurstück 3, Flur 54 der Gemarkung Langenselbold ist auf einer Fläche von 43.100 m² das intensiv bewirtschaftete Grünland über ökologische Aufwertungsmaßnahmen in ein extensives Grünland umzuwandeln.

Ausgleichsfläche 4 (Grünlandextensivierung): Auf dem Flurstück 19, Flur 11 der Gemarkung Rückingen ist auf einer Fläche von 32.104 m² eine intensiv genutzte Fettwiese über eine Feuchtwiesenextensivierung bzw. durch eine Anpassung des Mahdregimes an den Ameisenbläuling ökologisch aufzuwerten.

16. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 21 BauGB)

16.1 Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und

Entsorgungsbetriebe für die Wartung und Instandhaltung der Regenwasserzisterne unter dem angrenzenden Parkplatz sowie dem Fußweg im Nord-Westen des Plangebietes festgesetzt.

- 16.2 Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Wartung und Instandhaltung der Leitungen von der Planstraße zum Erbacher Weg im Nord-Osten des Plangebietes festgesetzt. Der Bereich ist von Bebauung und Gehölzen frei zu halten.

17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 17.1 Entlang der Grenzlinie zum Flurstück 221/1, Flur 20 auf den Grundstücken des WA 5 sowie entlang der Grenzlinie zum Flurstück 2/9, Flur 19 auf den Grundstücken des WA 2 durchgehend ist auf einer Breite von 3 m eine Heckenreihe anzulegen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche sind Sträucher mit heimischen Arten aus der Pflanzliste einreihig und in einem Abstand von 3 m zueinander zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Hauptanlage durchzuführen. Bei Abgängen sind die Pflanzungen spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 17.2 Die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen sowie gärtnerisch zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.
- 17.3 Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und zu begrünen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 1.1 Als Dachform wird das Satteldach (SD) zugelassen. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 40° herzustellen. Davon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Anbauten.
- 1.2 Als Dacheindeckung sind nur Farben in schiefergrau (RAL 7015), anthrazitgrau (RAL 7016), schwarzgrau (RAL 7021), graphitgrau (RAL 7024) und graubraun (RAL 8019) zulässig. Die Farbgebung der Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten. Material in anderen Farben, glänzendes Material oder Dacheindeckungen aus Holz, Ried oder Metall wie Kupfer, Blei, Zink sind nicht zulässig.

- 1.3 Die Integration großer Glaselemente von bis zu 4 m² in die Dachflächen ist zulässig.
- 1.4 Zwerchhäuser sind maximal mit einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten, wie Gauben sowie Zwerchgiebel sind zusammen mit einer Breite von 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Breite jeder Einzelgaube darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 4 m betragen. Der obere Abschluss von Dachaufbauten bzw. der Gaubenfirst muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1 m betragen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- 1.6 Dachüberstände sind bis maximal 0,5 m zulässig.
- 1.7 Fassaden sind als Putzoberfläche in gedeckten, ortsüblichen Farben oder als Holzfassade auszuführen. Eine Kombination aus Putz- und Holzfassade ist zulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Metalloberflächen sind unzulässig. Glas- und Metallfassaden sind nur für die Gestaltung von Loggien, Gauben, Wintergärten und Treppenhausvorbauten zulässig. Die Sockelbereiche der Gebäude dürfen mit Natursteinen, in ortsüblichen und gedeckten Farben, verkleidet werden.
- 1.8 Auf den Dächern und Wänden der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zulässig. Sie dürfen auf Hauptgebäuden nicht freistehend bzw. aufgeständert auf den Dachflächen angebracht werden und müssen der Dachneigung angepasst werden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Module und der Unterbau sich farblich kaum von der Dacheindeckung unterscheiden. Auf flachgeneigten Dächern von Nebenanlagen und Garagen dürfen Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie auch aufgeständert errichtet werden. Die Anlagenhöhe darf maximal 1,5 m betragen.
- 1.9 Wärmepumpen sind an allen Fassaden und Gebäudeteilen oberhalb der Traufe unzulässig.
- 1.10 Flächen für Nebenanlagen zur Aufbewahrung von beweglichen Abfallbehältern sind auf den Grundstücken zu realisieren.

2. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 2.1 Genehmigungspflichtige Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 10 HBO sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Hinweisschilder an Gebäuden von Handwerks- und Gewerbebetrieben bis zu einer Größe von maximal 0,9 m².
- 2.2 Hinweisschilder in Form von Blinklichtern oder sich verändernden oder bewegenden Kon-

strukturen sind unzulässig. Werbung an Dächern, Balkonen, Nebenanlagen oder Geländern und Einfriedungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

- 3.1 Einfriedungen sind aus handelsüblichen Zäunen und Sichtschutzmaßnahmen, Mauern aus ortsüblichen Natursteinen sowie lebenden Einfriedungen aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu errichten. Mauern aus Beton sind unzulässig.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ sind ausschließlich lebende Einfriedungen zulässig.
- 3.3 Straßenparallele Einfriedungen sind bis maximal 1,2 m zulässig.
- 3.4 Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter sowie Wärmepumpen sind mit einer lebenden Einfriedung oder mit Sichtschutz aus Holzelementen zu versehen bzw. einzuhausen.
- 3.5 Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zum öffentlichen Straßenraum öffnen.
- 3.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ sind Einfriedungen nur als lebende Einfriedungen aus einheimischen Arten gemäß Pflanzliste zulässig.

4. Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 HBO)

Je Einliegerwohnung ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Pflicht zur Errichtung der notwendigen Stellplätze für sonstige Wohnungen je Gebäude gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich bleibt von dieser Regelung unberührt.

D. Anlagen

Artenliste für Bepflanzungen

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus in Sorten
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Edelkastanie	-	Castanea sativa
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Walnuss	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos in Sorten
Bergulme	-	Ulmus glabra

alle hochstämmigen Obstbäume

Straßen- und Platzbäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus in Sorten
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur in Sorten
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten

Kleinkronige Arten

Hainbuche	-	Carpinus betulus in Sorten
Dorn-Bäume	-	Crataegus spec.
Stadtbirne	-	Pyrus spec.

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrosen	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Schwarz. Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Heckenpflanzen, laubabwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	-	Taxus baccata

Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	-	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	-	Campsis radicans
Waldrebe in Sorten	-	Clematis spec.
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei
Efeu	-	Hedera helix od. hibernica
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt in Arten	-	Lonicera spec.
Knöterich	-	Polygonum aubertii

Kletterrose - Rosa spec.
Wisterie - Wisteria sinensis

E. Hinweise

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 + 3 BNatSchG ist ein Rückschnitt von Gehölzen bzw. eine Freimachung von Baufeldern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (Bauzeitbeschränkung).

Das Errichten großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² ist zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz unzulässig.

Die Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen. Die Nutzung heller Beläge bei Gehwegen, Zufahrten etc. führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis.

Baugrunduntersuchung

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung sicherzustellen, dass eine Kampfmittelfreigabe gewährleistet ist.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den privaten Baugrundstücken über Zisternen gesammelte und zurückgehaltene Niederschlagswasser kann zur privaten Nutzung, z.B. zur Bewässerung genutzt werden.

Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.