



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- Maximale Gebäudehöhe in m i. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze Gebäude (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze Tiefgarage (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Freiflächenkennziffer (Zahl als Beispiel)
 - Anpflanzen von Bäumen
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Strassenverkehrsflächen
 - Private Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Ein-/Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
 - Freiflächenkennziffer (Zahl als Beispiel)
 - Anpflanzen von Bäumen
- Verkehrsmittel zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Grenze zwischen Lärmepelgebereichen (Wert als Beispiel)
 - Grenze Nachts Lr = 50 db(A)

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Umgrenzung von Flächen für Terrassen und Balkone
 - Umgrenzung von Flächen für Fahrräder
 - Müllbehälter Standplatz
 - Spielplatz
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
 - Mauer Bestand
 - Flur 13
 - Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
 - Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)
 - Kanaldeckel Bestand
 - Oberteckte Bestand
 - Fläche für Tiefgaragen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Blendschutz h ≥ 1,8 m
 - Gebäudeseite ohne Balkon
- III PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- B5**
- Index Gebäude
 - Feuerwehrtreuepflichtige
 - Schnittlinie gemäß VEP (Zahl als Beispiel)
 - Flur 13
 - Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
 - Mauer Bestand
 - Flur 13
 - Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
 - Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)
 - Kanaldeckel Bestand
 - Oberteckte Bestand
 - Flur 13
 - Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
 - Flurhöhe Bestand
- 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den schalltechnischen Sicht ungünstigsten Zustand
- freie Schallschneidung z. B. -
 - Immissionshöhe 2,00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Teil I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
 - Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (AW) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Flächen von Balkonen und Terrassen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden.
 - Die festgesetzte Grundfläche von 0,4 darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.
 - Es ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Höhenangabe „m i. NN“ festgesetzt. Die Höhenangaben gelten bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Antenne und Dachrandabdeckung).
 - Eine Höhenüberschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist für technische Anlagen bis zu 2,0 m auf einer max. Grundfläche von 5 % des darunter liegenden Grundstückes zulässig. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Die Höhenüberschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist für Aufzüge nicht zulässig.
 - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, ist ab einer Gebäudehöhe von 20,10 m i. NN kein Vollgeschoss zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, ist ab einer Gebäudehöhe von 18,35 m i. NN kein Vollgeschoss zulässig.
 - Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen ist die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO mit 191,90 m i. NN festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Innerhalb der mit „Tg-Ein-/Ausfahrt“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücke ist ausschließlich eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der mit „Tg“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücke sind ausschließlich bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig, wie z.B. Tiefgaragen oder Kellerräume.
 - Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für Terrassen und Balkone innerhalb der mit „Tg“ gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß Festsetzung 2.1 a zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellergeschosse und Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Tg“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß Festsetzung 2.1 c zulässig.
 - Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen darf entsprechend des planerischen Tiefes, abweichend von § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO), von der oberirdischen Tiefe der Abstandsflächen abgewichen werden.
 - Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Öberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den mit „2f“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig. Fahrradstellplätze sind ausschließlich in den mit „Fa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Garabehälter Müllbehälterstandplätze sind ausschließlich in den mit „M“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Einfriedigungen sind allgemein zulässig. Es wird auf die Festsetzung B 6 „Grundstückseinfriedigung“ verwiesen. Nebenanlagen zum Abstellen von Geräten zur Pflege des Gartens und der privaten Freiflächen, wie Gartenhäuser, sind nicht zulässig. In den festgesetzten Grundstücksrandeinfriedigungen mit den Freiflächenkennziffern „1“, „2“ und „3“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Als Höchstzulässige Zahl der Wohnungen werden 100 Wohnheiten festgesetzt.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HVO (bezogen auf 7.2))
 - Oberflächengestaltung
 - Sowohl weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, sind Befestigungen, nicht überdeckte, private Baugrundstücksflächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen, in wasserdruckstabilem Bauweise auszuführen.
 - Niederschlagswasserentsorgung / Regenwasserrückhaltung
 - Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf ein getrenntes Leitungssystem in Regenrückhalteanlagen zu sammeln und zu nutzen. Nicht zulässiges Niederschlagswasser ist, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser ist mittels Regenrückhalteanlagen gedrosselt in den vorerwähnten Retentionsbehälter in der Chesamer Straße / Lilienweg einzuleiten. Die Höhe des Drosselabflusses für die Einleitung in den Retentionsbehälter wird im Rahmen der Einleiterteilnahme von der zuständigen Wasserbehörde festgelegt. Ein über 10 (10 x ha) hinausgehender Abfluss in den Regenwasserkanal ist unzulässig und ist entsprechend zurückzuführen. Der Drosselabfluss kann vor Einleitung des Antrags auf Einzelgenehmigung und des Entwässerungsantrags oder im Rahmen der Antragsprüfung auch niedriger festgesetzt werden. Möglicherweise schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist mittels Regenrückhalteanlagen gedrosselt in die Ortskanalisation einzuleiten. Ein über 10 (10 x ha) hinausgehender Abfluss in den Regenwasserkanal ist unzulässig und ist entsprechend zurückzuführen. Es wird auf Festsetzung Nr. B 7 „Stammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser“ und den Hinweis C 21 „Entwässerung“ verwiesen.
 - Artenschutzmaßnahmen
 - Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten (S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 BNatSchG beachtet werden:
 - Im funktionalen Umfeld sind 10 Fledermausquartiere des Typs Flachtafel 1FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3FN der Firma Schwalbe oder vergleichbaren Modelle aufzuhängen. Sollte sich bei der Rodung ein größeres Quartierspotential als bislang eingeschätzt ergeben, sind jeweils drei Fledermausquartiere pro erfasstem Quartier vorzusehen. Die Aufhängung hat in mindestens 3 m Höhe zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Rodung der Höhenbäume vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der CFZ-Maßnahme ist durch ein mehrjähriges Monitoring auf ihren Erfolg hin zu kontrollieren.
 - Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die mit „1“ gekennzeichnete Grundstücksfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Anlage des Flurstücks 231/4 zu belasten.
 - Die mit „2“ gekennzeichnete Grundstücksfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den schalltechnischen Sicht ungünstigsten Zustand
 - freie Schallschneidung z. B. -
 - Immissionshöhe 2,00

- Teil II Maßgebliche Außenlärmpiegel, Lärmepelgebereiche
- Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im erforderlichen Maße des Vorhabens und Erschließungsplans zulässig, Abgrabungen und Ausschüttungen für die Herstellung von Terrassen sowie zur Uebung von Kellergeschossen (u. a. Tiefgaragen) und zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im erforderlichen Maße des Vorhabens- und Erschließungsplans zulässig.
- | Spalte | 1 | 2 |
|--------|-------------------|---|
| Zelle | Lärmepelgebereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _r [dB(A)] |
| 1 | I | 56 bis 60 |
| 2 | II | 61 bis 65 |
| 3 | III | 66 bis 70 |
| 4 | IV | 71 bis 75 |
| 5 | V | 76 bis 80 |
| 6 | VI | |
| 7 | VII | |
- Die erforderlichen Schallleistungs- oder Außenlautstärke sind in Abhängigkeit von der Raumzustimmung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzusehen.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpiegel bzw. Lärmepelgebereiche an den Fassaden möglich sind (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauten können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweise erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) in den zur Beauftragung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).
- Unter Berücksichtigung der Gebäudebeschattung können die maßgeblichen Außenlärmpiegel bzw. Lärmepelgebereiche fassaden- und geschossweise der schallschattigen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2826, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).
- Außenmoherbereiche (Balkone, Terrassen, Spielplätze) sind zum schienenabgewandten, lärmgeschützten Hof hin anzuordnen.
- Für die an der Nordfassade des Gebäudes A vorgesehenen Balkone und Terrassen sind an einer Westseite mindestens 2 m hohe und freistehende Windschancen als Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Das Schallschirmmaß der Lärmschutzmaßnahmen muss jeweils R_w ≥ 25 dB nachweisen.
- Zwischen den Gebäuden A und B6 bis B4 sind gebäudehohe Lärmschutzverglasungen (Schallschirmmaß R_w ≥ 25 dB) zu errichten.
- Außenmoherbereiche (Balkone, Terrassen, Spielplätze) sind zum schienenabgewandten, lärmgeschützten Hof hin anzuordnen.
- Für die an der Nordfassade des Gebäudes A vorgesehenen Balkone und Terrassen sind an einer Westseite mindestens 2 m hohe und freistehende Windschancen als Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Das Schallschirmmaß der Lärmschutzmaßnahmen muss jeweils R_w ≥ 25 dB nachweisen.
- Unter Berücksichtigung der Gebäudebeschattung können die maßgeblichen Außenlärmpiegel bzw. Lärmepelgebereiche fassaden- und geschossweise der schallschattigen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2826, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).
- Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den schalltechnischen Sicht ungünstigsten Zustand
- freie Schallschneidung z. B. -
 - Immissionshöhe 2,00

- Teil III Aufschüttungen und Abgrabungen
- Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Zugänglichkeit von Kellergeschossen (u. a. Tiefgaragen) sind im erforderlichen Maße des Vorhabens- und Erschließungsplans zulässig. Abgrabungen und Ausschüttungen für die Herstellung von Terrassen sowie zur Uebung von Kellergeschossen (u. a. Tiefgaragen) und zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im erforderlichen Maße des Vorhabens- und Erschließungsplans zulässig.
- Stützmauern
- Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind auf der festgesetzten Baulinie, der mit „Tg-Ein-/Ausfahrt“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche „Stützmauer geplant“ Stützmauern zulässig. Für die Stützmauer im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird eine Höhe von 188,35 m i. NN festgesetzt. Bei Abgang der im Planteil gekennzeichneten bestehenden Stützmauer (Stützmauer Bestant) ist innerhalb des Geltungsbereiches auf gleicher Länge dieser Stützmauer eine in Art, Umfang und Höhe gleichwertige Stützmauer zulässig.
- Blendschutz
- Gemäß Planzeichnung ist entlang der Stellplatzfläche ein durchgängiger Blendschutz mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu errichten. Der Blendschutz ist aus lichtdurchlässigen Materialien herzustellen. Öffnungen oder Zuschneidungen innerhalb des Blendschutzes sind unzulässig. Glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien für den Blendschutz sind unzulässig.
- Balkone
- Entlang der mit „oB“ gekennzeichneten Baugrenzen sind entlang der Fassaden Balkone nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedigung
- Als Grundstückseinfriedigung sind ausschließlich Heckenpflanzungen zulässig. Ein in der Heckenpflanzung integrierter Zaun ist zulässig, sofern dieser über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügt. Auf der Westseite des Plangebietes sind Zäune als Grundstückseinfriedigung zulässig. Geschlossene Zäune sind durch Rankpflanzen zu begrünen. In den festgesetzten Grundstücksrandeinfriedigungen mit den Freiflächenkennziffern „1“ und „2“ sind Heckenpflanzungen nicht zulässig.
- Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser
- Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I. S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt: Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes ist das anfallende nicht schädliche Niederschlagswasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Teil C Hinweise
- I. DIN-Normen
- Die aufgeführten DIN-4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Friedrichsdorf, Amt 7 - Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt - eingesehen werden. Darüber hinaus sind die entsprechenden DIN-Normen beim Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, kostenpflichtig erhältlich.
- II. Ausrichtung Wohn- und Schlafräume
- Zum Schutz der Menschen vor Lärmbeeinträchtigung wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume an die von Lärm am wenigsten betroffene Gebäudeseite auszurichten.
- III. Altlasten
- Im Altlasteninformationssystem Hessen ist auf dem Grundstück, Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 13, Flurstück 2922 ein Altstandort mit der ALTS Nr. 434.002.020-001.119 eingetragen. Es handelt sich um den Bahnhof Friedrichsdorf, besprochen als Bahnanlage mit ehem. Schlosserverkett, Schrottplatz, Tankstelle, Güterschuppen. Dieser Altstandort wurde bereits saniert. Im Planbereich des Bebauungsplans liegen die beiden Verordnungsblätter B 041020 504 und B 041020 505 des o.g. Altstandortes. Bei diesen Verordnungsblättern handelt es sich um einen ehemaligen Güterschuppen und um einen Lagerplatz. Beide Flächen wurden im Jahr 2000 durch die Dr. Hug Geococonsult GmbH orientierend untersucht. Bei Kleinbrennstoffen wurden Auffüllbrunnen angetroffen. Die Untersuchung von Bodenproben ergaben Hinweise auf geringe Mengen an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des § 2 BBodSchG, die geeignet ist, Gefährdungs- oder erhebliche Beeinträchtigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird nicht in einem unmittelbaren Gefährdungspotential für die vorgesehene bauliche Nutzung ausgegangen. Um ein solches jedoch ganz auszuschließen, sind vor der Bebauung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig. Das Anpflanzen von Thujahecken und Lebensbäumen (Thuja occidentalis) ist unzulässig. Tiefgaragen sind durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m herzustellen und zu begrünen.
- IV. Heckenpflanzungen, immergrün
- Bei den per Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen ersetzen die gemäß Stellplatzanzugeneigten Bäume. Ab 5 Stellplätzen und pro weitere angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen. Somit sind bis 30 Stellplätze 6 Bäume zu pflanzen. Es wird empfohlen, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, einer Pflanzgrube von mind. 12 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m entsprechend der Artenempfehlung Nr. I „Mittlere große Bäume und Kleinbäume“ (s. Hinweis Nr. C 18 „Artenempfehlung“) zu pflanzen. Weitere per Planzeichnung festgesetzte Bäume sind nach Festsetzung 10.5 „Mindestanforderungen an Baum- und Struchpflanzungen“ zu pflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der anzu-pflanzenden Bäume kann innerhalb der zugehörigen Anpflanzfläche um bis zu 5 m abgewichen werden. Das Anpflanzen von Thujahecken und Lebensbäumen (Thuja occidentalis) ist unzulässig.
- V. Grundstücksrandeinfriedigung
- Wenn bei Erdarbeiten Bodenmerkmalen bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- VI. Bodendenkmäler
- Wenn bei Erdarbeiten Bodenmerkmalen bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
- VII. Kampfmittel
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverträgliche Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unterbrochen zu werden, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenweg 2, 64293 Darmstadt). Es wird empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung zur Betreuung des Bauvorhabens einzuschalten.
- VIII. Entsorgung von Baubfällen
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Baubfällen“ der Regierungspräsidium Darmstadt, Gießen und Kassel, Stand 01.09.2018, bei der Bepflanzung, Separierung, Beseitigung und Entsorgung von Ausbaumaterialien einzuhalten sind. Das Merkblatt ist einsehbar unter www.rp-darmstadt.hessen.de.
- IX. Verzicht von Geotextilen/Plastikfolie und Steinschüttungen bei der Anlage von Grünflächen
- Zur Sicherung der ökologischen Bodenfunktion wird empfohlen, bei der Anlage von Grünflächen auf die Verwendung von Geotextilen/Plastikfolie und Steinschüttungen zu verzichten.
- X. Rodung von Gehölz und Abriss von Gebäuden
- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden haben in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
 - Die Rodung von Höhenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brd- und Setzzeit erfolgen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Baumbhobenentwicklung ist der jeweilige Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhenlage zu überprüfen. Die festgestellten Höhenbäume sind zu markieren und solange zu erhalten, bis die Maßnahmen R 7 umgesetzt wurde.
- XI. Ökologische Baubegleitung
- Um die im Planbereich potentiell wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zu schützen, ist eine ökologische Baubegleitung während der Bauaufreinerung durchzuführen. Dabei ist das Befahren vor und während der Freimachung auf Höhenlage zu überprüfen. Die festgestellten Höhenbäume sind zu markieren und solange zu erhalten, bis die Maßnahmen R 7 umgesetzt wurde.
- XII. Beseitigung von festgesetzten Gehölzen
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB bedarf und es somit zu Kompensationsmaßnahmen kommen kann.
- XIII. Erhaltung von Bäumen
- Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Bei zu erhaltenden Bäumen ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18520 durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Grundstück stehen.

- Teil IV Baugenehmigungsverfahren gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO
- Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 1. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 2. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 3. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 4. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 5. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 6. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 7. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 8. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 9. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 10. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 11. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 12. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 13. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 14. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 15. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 16. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 17. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 18. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 19. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 20. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 21. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 22. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 23. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 24. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 25. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 26. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 27. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 28. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 29. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 30. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 31. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 32. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 33. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 34. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 35. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 36. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 37. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 38. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 39. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 40. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 41. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 42. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 43. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 44. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 45. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 46. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 47. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 48. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 49. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 50. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 51. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 52. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 53. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 54. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 55. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 56. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 57. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 58. Dachform
 - Als Dachform sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 5° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dacheile und Nebengebäude.
 59. Dachform
 - Als Dach