TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	HBO	(Hessische Bauordnung)	HWG	(Hessisches Wassergesetz)
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. v.	(im Sinne von)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sommergrund“ vom 26.04.1975 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig ersetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt i. S. v. § 4 BauNVO.

1.2 Nicht zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO):
Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Obergrenzen der Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die zulässige FH ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen (letztes raumabschließendes Bauteil), die zulässige TWH am Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Untere Bezugsebene:
Die untere Bezugsebene (Bezugshöhe) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird teilbereichsbezogen festgesetzt wie folgt:
Teilbereiche WA1, WA2: die Fahrbahnoberkante der zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte (Straßenachse), gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) vor der Gebäudemitte; zur eindeutigen Zuordnung der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche bei Eckgrundstücken wird festgesetzt, dass die Lage des Hauszugangs entscheidend ist (nicht die Hofzufahrt, wenn diese nicht auf der gleichen Grundstücksseite liegt wie der Hauszugang).

© 2026 InfraPro

Teilbereich WA3: die geodätische Höhe von 190,00 m über NHN.
Teilbereich WA4: die geodätische Höhe von 191,00 m über NHN.
Teilbereich WA5: die geodätische Höhe von 191,50 m über NHN.

2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen darf durch die technisch erforderliche konstruktive Aufbauhöhe von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (z.B. PV-Anlage) einschließlich deren Stützkonstruktion, der Dachabdichtung und der Wärmedämmung, durch Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungs- und Klima-/ Kältegeräte, Dachlicht- oder RWA-Kuppeln etc.) sowie von Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Attika, Geländer etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Gebäudeteile zur Unterbringung der Gebäudetechnik müssen einen allseitigen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Bauhöhe des Gebäudeteils entspricht, mindestens jedoch 0,50 m. Als Ausnahme können für Zu- und Abluft- sowie klima-/ kältetechnische Anlagen auch größere Überschreitungen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende technische Erfordernis, z.B. aufgrund des Immissionsschutzrechts oder der Bauordnung ergibt.

2.4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO):

2.4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze wird gemäß den Werten, die in der Nutzungsschablone angegeben sind, festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Terrassen und Freisitzen um bis zu 30 m² je Grundstück überschritten werden.

2.4.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Grund-fläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Für alle übrigen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.5 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO):
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze wird teilbereichsbezogen gemäß den Werten, die in der Nutzungsschablone angegeben sind, festgesetzt. Für das WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse freigestellt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO):
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Für das WA1 wird die Bauweise freigestellt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Das Vortreten vor die Baugrenze von sonstigen Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind. Terrassen, Balkone und Freisitze sind hiervon ausgenommen, diese sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

© 2026 InfraPro

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch zeichnerische Festsetzung festgesetzt.

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

6.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

6.1.1 Umgang mit Niederschlagswasser i.S.v. § 55 Abs. 2 WHG:
Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind teilversiegelt / wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung/Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

6.1.2 Regenfallrohre:
Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Blei, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

6.1.3 Flächenabdeckungen mit Stein / Schotter / Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; zulässiger Terrassen-/ Freisitzflächen, Wege-sowie Hof-/ Stellplatzflächen sind hiervon ausgenommen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

6.2.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche Baum- und Straucharten (z. B. gemäß der nachstehenden Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.
Als „nicht überbaute Grundstücksfläche“ im Sinne dieser Festsetzung gelten die Grundstücksflächen abzüglich der durch Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Wege und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen.

6.2.2 Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze sind aus bevorzugt heimischem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Artenschutz:

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

© 2026 InfraPro

V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken. Bei Rodungsarbeiten im Oktober ist unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine nochmalige optische und akustische Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen müssen die Arbeiten unverzüglich unterbrochen und die Fledermäuse durch einen Verschluss der Quartieröffnung vergrämt werden. Hierbei ist nach dem Reusenprinzip vorzugehen, sodass die Tiere ausfliegen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird; die Maßnahme ist von einer fachlich qualifizierten Person auszuführen.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:
Das Abschieben der Vegetationsdecke und Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Gleiches gilt auch für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative:
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, müssen die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle); sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und danach die Arbeiten unmittelbar durchzuführen.

V3: Beschränkung der Ausführungszeiten beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen:
Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen, vorzugsweise jedoch während der Winterruhephase der Fledermäuse im Dezember bzw. Januar. Vor den vorgenannten Maßnahmen ist eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen oder das Vorhandensein von (Vogel-) Nestern zu erbringen. Hinterfliegbare Öffnungen sind auf mögliche Fledermausvorkommen hin zu überprüfen (z.B. Sicht-, Ausflug- und Schwärmkontrolle). Diese Kontrollen sind möglichst noch während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und bei einem Besatznachweis die gängigen Vergrämungsmethoden anzuwenden. Werden keine Fledermäuse angetroffen (Fehlanzeige), sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen bzw. vorhandene Öffnungen zu verschließen. Bei nicht eindeutiger Fehlanzeige von Fledermausvorkommen ist von einer fachlich qualifizierte Person an der Öffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen, die Arbeiten können dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bedarfsfall für die Schaffung von Ersatzquartieren vor der Rodung von Höhlenbäumen oder dem Gebäudeabbruch, die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, in der geeignete und verfügbare Standorte verbindlich festgelegt werden.

V4: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche

© 2026 InfraPro

Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

V5: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.

6.3.2 Minderungsmaßnahme Minimierung Vogelschlag:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG und § 37 HBO ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen).

Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Begünstigte Grundstücke

Die in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „GFL 1“, „GFL 2“ und „GFL 3“ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der nachfolgend bestimmten Baugrundstücke sowie hinsichtlich der Leitungsrechte zugunsten der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

- GFL 1: Begünstigt sind die Baugrundstücke innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilbereiche WA4 und WA5.
- GFL 2: Begünstigt ist das südliche Baugrundstück innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereichs WA3.
- GFL 3: Begünstigt ist das nördliche Baugrundstück innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereichs WA3.

Die Berechtigung gilt unabhängig von der gegenwärtigen oder künftigen katastermäßigen oder eigentumsrechtlichen Grundstückszuteilung und erstreckt sich auf sämtliche durch Grundstücksteilung innerhalb der jeweils begünstigten Teilbereiche entstehenden Baugrundstücke.

7.2 Umfang der Geh- und Fahrrechte

Die Geh- und Fahrrechte umfassen die jederzeitige Nutzung der jeweils festgesetzten Flächen als Grundstückszu- und -abfahrten sowie als fußläufige Zugänge für die begünstigten Baugrundstücke. Eingeschlossen ist die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, soweit dies für die ordnungsgemäße Erschließung erforderlich ist.

© 2026 InfraPro

7.3 Umfang der Leitungsrechte

Die Leitungsrechte umfassen die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Instandsetzung, die Erneuerung und die Beseitigung der zur Erschließung der begünstigten Baugrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen technischen Einrichtungen.

7.4 Freihaltung der Flächen

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Einrichtungen unzulässig, soweit sie die bestimmungsgemäße Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen, den Zugang zu Ver- und Entsorgungsleitungen verhindern oder die erforderlichen lichten Durchfahrtsbreiten einschränken.

7.5 Rechtliche Sicherung

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet die entsprechenden Nutzungsrechte nicht unmittelbar. Die erforderliche privatrechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten sowie eine gegebenenfalls notwendige öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasten bleiben unberührt.

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

Die für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien nutzbaren Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 40 % mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen) zu versehen. Nutzbare Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie im Sinne dieser Festsetzung sind die Bereiche des Daches eines Hauptgebäudes (ohne untergeordnete Bauteile und Nebengebäude) bis zu den äußeren Rändern der Dacheindeckung, abzüglich der Flächen, die durch zulässige andere Dachnutzungen belegt sind, z.B. durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder Dachaufbauten, Schornsteine, Zu-, Abluft-, klima- und kältetechnische Anlagen sowie sonstige technische Anlagen, diese nicht nutzbaren Anteile der Dachfläche und Bereiche, die nach bau- und brandschutzrechtlichen Maßgaben nicht für die Solarenergienutzung geeignet sind, bleiben bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche unbeachtlich.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auch innerhalb der Flächen mit Dachbegrünung möglich ist und insbesondere empfohlen wird.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachgestaltung und Dachbegrünung:
Zur Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung ausschließlich rote bis braune Dacheindeckungen aus Ziegel- oder Betondachstein zulässig.

© 2026 InfraPro

Auf flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung von Garagen oder Carports sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Hierzu ist die zu begrünende Dachfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen, extensiv zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Die Substratschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen.

2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse:
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit geeignetem Sichtschutz (z.B. Steinstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

2.2 Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken, Strauchpflanzungen oder als offene Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) oder Holzzäune zulässig; Zäune sind nur bis zu einer maximalen Bauhöhe von 1,00 m über der unmittelbar angrenzenden natürlichen oder rechtmäßig hergestellten Geländeoberfläche zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Höhe zulässiger Zäune ab der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu messen.
Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene Einlassungen oder Folien oder Holzflechtzäune) sind unzulässig.
Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschloorbeer (Prunus laurocerasus) - Hecken ist unzulässig. Die Abstände zu Nachbargrundstücken in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2.3 Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und Gabionenelemente bis 1,50 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind teilversiegelt / wasserdurchlässig herzustellen.

3.2 Ausnahmsweise können diese Flächen wasserundurchlässig bzw. vollversiegelt befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist (über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden).

4 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Das auf den Dachflächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zu sammeln und z.B. als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 25 l/m² Dachfläche des daran angeschlossenen Hauptgebäudes betragen.

© 2026 InfraPro

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Brensbach, Gemeindeverwaltung, Ezyer Straße 5 in 64395 Brensbach zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden. Die allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung sind abrufbar im Internet: https://www.brensbach.de/.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

3.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.

3.2 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

3.3 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutz-verordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatz-baustoffverordnung.

3.4 Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie als durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden. Link auf das im Internet hinterlegte Formular: https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html.

4. Nachsorgender Bodenschutz und Kampfmittel

4.1 Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).
Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

© 2026 InfraPro

4.2 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen: kmrd@rpda.hessen.de

5. Brand- und Katastrophenschutz

5.1 Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf ist gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Entsprechend der baulichen Nutzung muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung (hier BMZ <=9) bis 1600 l/min (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 2,0 bar nicht unterschreiten. Für den Objektschutz (Zuständigkeit Bauherr) können größere Löschwassermengen als für den Grundschutz (Zuständigkeit Gemeinde) erforderlich sein, zur Deckung des über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarfs ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich und nachweispflichtig. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstückes im Falle einer Bebauung verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf eigene Kosten zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Beim Einbau von Hydranten ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten; Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

5.2 Flächen für die Feuerwehr:

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) müssen vorhanden und so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Die HVV TB sowie die DIN 14090 wurden unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.3 Zweiter Rettungsweg:

Bei mehrgeschossigen Gebäuden darf im höchsten Geschoss, wenn Aufenthaltsräume vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweiten Rettungsweg führt, eine Höhe von 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich Aufenthaltsräume in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 8,00 Meter über dem darunterliegenden Außengelände (Geländeoberfläche), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppen, zweiter notwendiger Treppenraum etc.)

© 2026 InfraPro

oder durch Hubrettungsfahrzeuge hergestellt werden. Es wird auf die derzeit eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Brensbach hingewiesen und dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Einsatz gebracht werden kann zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges.

5.4 Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

6. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der Telekom unter https://trassen-auskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der e-Netz Südhessen AG sowie das "Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" über das Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) jederzeit einsehbar sind.

7. Pflanzenlisten

7.1 Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

7.2 Für die Neuanpflanzung wird die Verwendung folgender Arten und Pflanzqualitäten vorgeschlagen:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm,
- Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm,
- Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm,

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist je Standort ein durchwurzelbares Substrat-Volumen von 36 m³ anzustreben, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Substratvolumens kann z.B. durch überbaubare Substrate gelingen.
Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzenlisten mit [1)] gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit [2)] gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

7.3 Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

© 2026 InfraPro

7.4 Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer campestre [1]	- Feldahorn (h)	Acer pseudoplatanus [1]	- Bergahorn (h)
Acer platanoides [1]	- Spitzahorn (h)	Aesculus hippocastanum [1]	- Rosskastanie
Betula pendula	- Sand-Birke	Castanea sativa [1]	- Esskastanie
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche (h)	Quercus robur [2]	- Stiel-/ Säuleneiche (h)
Quercus petraea [1]	- Traubeneiche (h)	Salix alba [1] [2]	- Silber-Weide (h)
Tilia spec. [1]	- Linde	Ulmus glabra, Ulmus laevis	- Berg-, Flatter-Ulme (h)

7.5 Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre [1]	- Feldahorn (h)	Acer platanoides [1]	- Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea [1]	- Baum-Felsenbirne	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus [1] in Sorten	- Hartriegel (h)	Fraxinus ornus [1]	- Blumenesche
Malus in Sorten [1]	- Zieräpfel/Wildapfel	Prunus avium [1] [2]	- Vogelkirsche
Prunus cerasifera	- Kirschpflaume	Prunus mahaleb [1]	- Felsenkirsche
Prunus spinosa [1]	- Schlehe (h)	Pyrus communis [1]	- Kultur-Birne
Pyrus pyraster [1]	- Holzbirne	Robinia pseudoacacia [1]	- Robinie
Sorbus aria [1]	- Mehlbeere	Sorbus aucuparia [1] [2]	- Eberesche (h)
Sorbus domestica [1]	- Speierling	Sorbus intermedia [1]	- Schwed. Mehlbeere
Styphnolobium japonicum [1] [2]	- Schnurbaum	Taxus baccata	- Eibe

7.6 Pflanzenliste III - Sträucher

Amelanchier lamarckii [1]	- Felsenbirne	Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze (h)
Cornus mas [1] [2]	- Kornelkirsche	Cornus sanguinea [1]	- Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana	- Hasel (h)	Crataegus spec. [1] [2]	- Weißdorn-Arten
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch	Prunus mahaleb [1]	- Felsen-, Weichselkirsche
Prunus spinosa [1]	- Schlehe (h)	Ribes alpinium [1]	- Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum [1]	- Rote Johannisbeere	Rosa arvensis	- Feldrose, Ackerrose
Rosa canina [1]	- Hundsrose (h)	Sambucus nigra [1]	- Holunder (h)
Salix caprea [1]	- Salweide (h)		

8. Ökologische Aufwertung des Plangebiets

- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, größere Fassaden sowie anteilig Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen (vgl. obenstehende Pflanzenliste).
- Verzicht auf Trassierband (Empfehlung):
  Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flatterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflöcke oder Markierungsfarbe herzustellen.
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verboten:
  Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die Verbote zum Artenschutz i.S.d. BNatSchG (z.Zt. in § 44 BNatSchG) verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. einheimische Vogelarten, Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

© 2026 InfraPro

Es obliegt ausschließlich der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen; die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

- Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, das Arteninventar und die Ausstattung des Planbereichs aus naturschutzfachlicher Sicht zu verbessern („bienenfreundliche Gemeinde“):
  Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus einer regionalen Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern / Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien:
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.
  Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen und Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft genannt seien die nachfolgenden, geeigneten Mischungen, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:
  - Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
  - Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.
  Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.
- Verschluss von Bohrlöchern:
  Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

© 2026 InfraPro