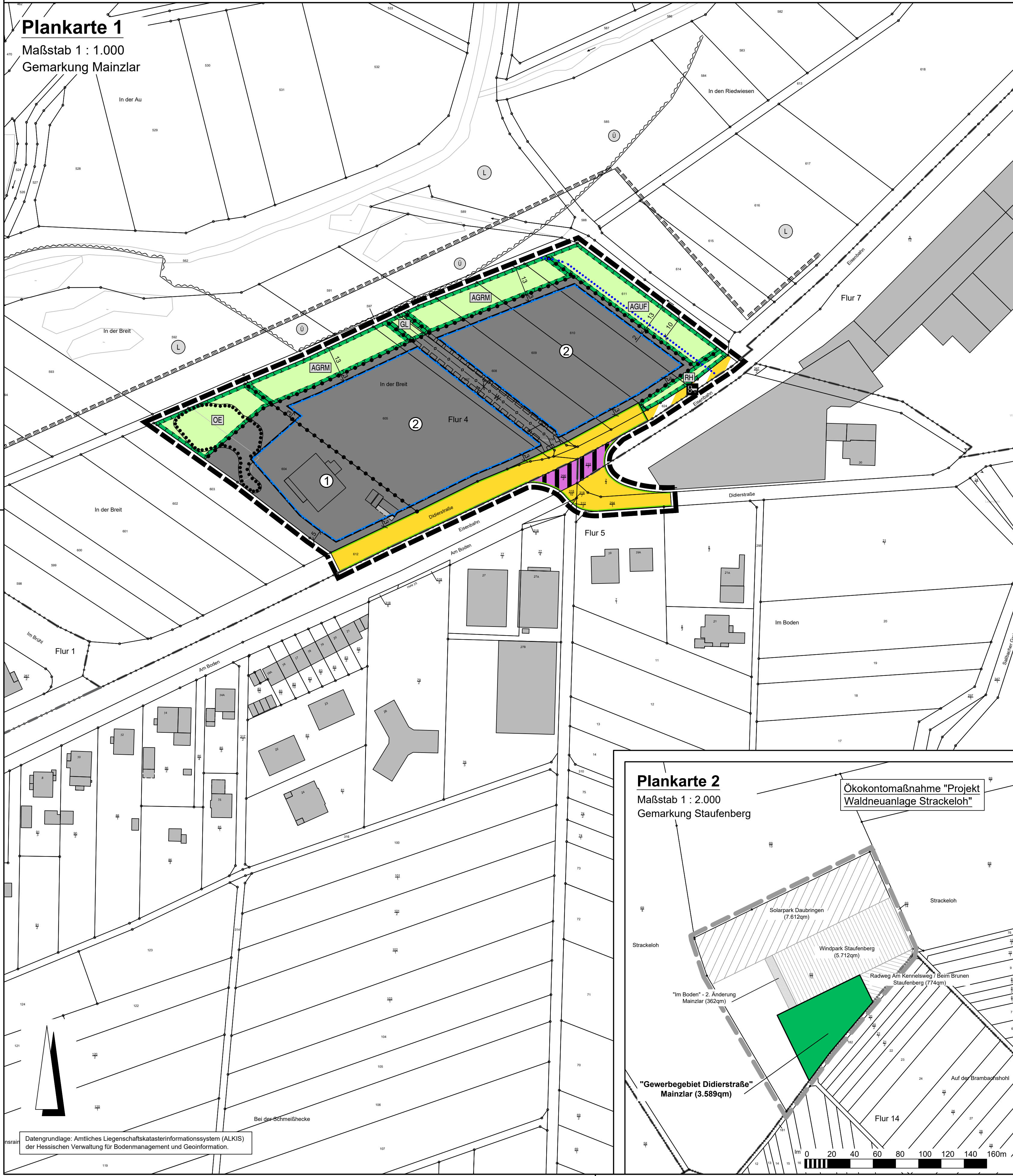


# Stadt Staufenberg, Stadtteil Mainzlar

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Didierstraße"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Planzienverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr.29),  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

**Flur 4**  
605  
Flurstücksnummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
**Z** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über mittlerer Straßenhöhe vor Baugrundstück (Didierstraße), hier:  
**OKGeb.** Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Baugrenze**  
**überbaubare Grundstücksfläche**  
**nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
**Bahnanlagen**  
**Straßenverkehrsflächen (öffentlich)**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:**  
**Landwirtschaftlicher Weg**

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

**W** Wasserversorgung (Fernleitung GGGZM 600 mit Fernmeldekabel)

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

**AGUF** Entwicklungsziel: Auengrünland (mit Uferstaudeinfur)  
**OE** Entwicklungsziel: Ortsrandeinguirung  
**AGRM** Entwicklungsziel: Auengrünland (mit Retentionsmulden)  
**QL** Entwicklungsziel: Grünland  
**RH** Entwicklungsziel: Reptilienhabitat  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung**

##### Sonstige Darstellungen

**Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet**  
**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes**  
**Landwirtschaftsschutzgebiet**

##### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | OKGeb. |
|-----|-----------|-----|-----|----|--------|
| ①   | GE        | 0,6 | 1,2 | II | 10,0 m |
| ②   | GE        | 0,7 | 1,4 | II | 13,0 m |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

#### Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.8 „Im Boden II“ (1993) werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Didierstraße“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben und ersetzt.

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffe ist unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Tankstellen und Vergründungsstätten sind unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2): Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO gelten für die Höhe baulicher Anlagen neben den Angaben in der Nutzungsmatrix der Plankarte folgende Festsetzungen:

Im Gewerbegebiet GE 1 beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandabschluss 10,00 m über Oberkante Fahrbahn Didierstraße, gemessen lotrecht in der Mitte des Grundstücks. Im Gewerbegebiet GE 2 beträgt die maximal zulässige Oberkante Gebäude / oberer Wandabschluss 13,00 m über Oberkante Fahrbahn Didierstraße, gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

Die Zulässigkeit von Gewerbetrieben und über die Oberkante der Gebäude hinreichender unterordneter technischer Aufbau zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO gilt für das gesamte Plangebiet. Eine Unterkerlung der Gebäude ist nicht zulässig. Ausnahme: Bei Herstellung einer Weißen Wanne.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb und außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der ungetrennten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen vorzunehmen (siehe Artenschutz).

Für die Neuerrichtung von Gebäuden gilt (ab Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes): Je Hauptgebäude sind die Dächer auf mind. 80% der Dachfläche extern zu begrünen.

#### Aufsichtungen, Abtragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abtragungen oder Aufsichtungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung bis max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Zur Dachendeckung sind Farbton in grau bis anthrazit und rote Farbton zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachendeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind jedoch ausdrücklich zulässig.

#### Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Fassaden der Gebäude im Gewerbegebiet 2 sind mit regionaltypischen Materialien (z.B. Naturstein, Holz) und / oder in gedachten Farbtonen (einfache und landschaftsangepasste Farbpalette wie grau, grün, oder rot) zu gestalten. Alternativ können die Fassaden bunt bemalt werden, wobei mind. 25% der Wandfläche bedeckt sein müssen.

#### Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überagen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 8m über dem Höhenniveau (Gelände) der Betriebsfläche nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung

- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

#### Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Stacheldraht bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

#### Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je Strauch sind 4m<sup>2</sup>, je Laubbaum 15m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzusetzen. Siehe Artensliste 3.9 (Einfriedung).

#### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

##### Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

##### Fernwasserleitung des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im Bereich des 8,0m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4,0m beiderseits der Rohrachse) darf für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Überbauung mit Gebäuden erfolgen. Auch die Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, ein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen dürfen nicht vorgenommen werden, sofern sie den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenaufftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

##### Telekommunikationslinien und Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Begründung).

Im Plangebiet verlaufen Stromleitungen der Mittelhessen Netz GmbH (siehe Begründung).

##### Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Staufenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

##### Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es an-fällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

##### Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDschG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

##### Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Ener-gien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### Artenschutz

Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zaunedeckse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (Ökologische Baubegleitung, Sachgebiet Artenschutz)

Zur Verhinderung einer Einwanderung von Zaunedeckchen sind Baufenster durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brut-vorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 NahtG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transparenter Materialien oder fälschliches Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verminderung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außereflektionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten entgegenzuwirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektrern u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben verwendet werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden (Schutz von Nachtlattern, Fledermäusen, reduzierte Blendwirkung an Glasscheiben).

##### Artenauswahl

###### Artensliste 1 (Bäume):

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre Feldahorn       | Oleaster                            |
| Acer platanoides Spitzahorn    | Malus domestica Apfel               |
| Acer pseudoplatanus Bergahorn  | Prunus avium Kulturkirsche          |
| Carpinus betulus Hainbuche     | Prunus cerasus Sauerkirsche         |
| Fraxinus excelsior Esche       | Prunus div. spec. Kirsche, Pfaffens |
| Prunus avium Vogelkirsche      | Pyrus communis Birne                |
| Prunus padus Traubenkirsche    | Pyrus pyramidalis Wildbirne         |
| Quercus petraea Traubeneiche   |                                     |
| Quercus robur Stieleiche       |                                     |
| Sorbus arnica Mispelbäume      |                                     |
| Sorbus aucuparia Elsbeere      |                                     |
| Tilia cordata Winterlinde      |                                     |
| Tilia platyphyllos Sommerlinde |                                     |

Verweisen wird auch auf die aktuelle GALK Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“.

###### Artensliste 2 (Sträucher):

|                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Amygdalus ovata Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris Wildapfel           |
| Buxus sempervirens Buchsbaum        | Rhamnus cathartica Kreuzdorn         |
| Cornus sanguinea Roter Haintriegel  | Ribes div. spec. Beerensträucher     |
| Corylus avellana Hasel              | Rosa canina Hundrose                 |
| Eurospina europaea Pfaffenhütchen   | Salix caprea Salweide                |
| Fraxinus alba Faulbaum              | Salix purpurea Pappulweide           |
| Genista tinctoria Färbeginster      | Sambucus nigra Schwarzer Holunder    |
| Ligustrum vulgare Liguster          | Viburnum lantana Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum Heckenkirsche    | Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  |
| Lonicera caerulea Heckenkirsche     |                                      |

###### Artensliste 3 (Kletterpflanzen und Kleinbäume):

|                                  |                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Amygdalus div. spec. Felsenbirne | Lonicera caprifolium Gartengelbblät     |
| Calluna vulgaris Heidekraut      | Lonicera nigra Heckenkirsche            |
| Chaenactis div. spec. Zierglocke | Lonicera periclymenum Waldgelbblät      |
| Cornus florida Blumenhaintriegel | Magnolia div. spec. Magnolie            |
| Cornus mas Korallenkirsche       | Malus div. spec. Zierapfel              |
| Desmodium div. spec. Desdrie     | Philadelphus div. spec. Felschen Jasmin |
| Forsythia intermedia Forsythie   | Rosa div. spec. Rosen                   |
| Hamelis mollis Zubernus          | Spiraea div. spec. Spiere               |
| Hydrangea macrophylla Hortensie  | Weigela div. spec. Weigela              |

###### Artensliste 4 (Kletterpflanzen):

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Aristolochia macrophylla Pfaffenwinde</ |
|-----------------------------------------|