

<p>Textliche Festsetzungen</p>	
<p>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO</p>	
<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p>	
<p>1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) Allgemein zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none">Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmeweise können zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none">Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none">Gartenbaubetriebe, Tankstellen.	
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p>	
<p>2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze festgesetzt.</p>	
<p>2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>	
<p>2.2.1 Außenwandhöhen (Traufhöhe) Die Außenwandhöhen (AH) werden in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze festgesetzt. Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (entlang der Traufseite).</p>	
<p>2.2.2 Gebäudehöhen (Firsthöhen) Die Gebäudehöhen (GH) werden in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze festgesetzt. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.</p> <p>Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang, wie z.B. Antennen, Schornsteine sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.</p>	
<p>2.2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Außenwand, die der Erschließungsstraße am nächsten liegt.</p> <p>Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur Erschließungsstraße zu ermitteln.</p>	
<p>2.3 Zulässige Geschossfläche bei Tiefgaragen (§ 21a Abs. 5 BauNVO) Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.</p>	
<p>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Bauweise wird in der Nutzungstabelle festgesetzt.</p>	
<p>3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</p> <ul style="list-style-type: none">offene Bauweise E nur Einzelhäuser D nur Doppelhäuser ED nur Einzel- oder Doppelhäuser	
<p>3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)</p> <ul style="list-style-type: none">g geschlossene Bauweise	
<p>3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>a1 abweichende Bauweise Innerhalb der als abweichende Bauweise „a1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sind nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig. Die Gebäudebreite darf an der mit „b1= 13 m“ gekennzeichneten Baugrenze oder Baulinie max. 13,0 m betragen.</p> <p>a2 abweichende Bauweise Innerhalb der als abweichende Bauweise „a2“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sind nur Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO. Die Gebäudebreite einer Doppelhaushälfte darf an der mit „b1= 10 m“ gekennzeichneten Baugrenze oder Baulinie max. 10,0 m betragen.</p> <p>a3 abweichende Bauweise Innerhalb der als abweichende Bauweise „a3“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.</p> <p>Die Gebäudebreite eines Einzelhauses darf an der mit „b1= 13 m“ gekennzeichneten Baugrenze oder Baulinie max. 13,0 m betragen.</p> <p>Die Gebäudebreite einer Doppelhaushälfte darf an der mit „b1= 10 m“ gekennzeichneten Baugrenze oder Baulinie max. 10,0 m betragen.</p> <p>a4 abweichende Bauweise Innerhalb der als abweichende Bauweise „a4“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Davon abweichend können die Gebäude auch nur an einer seitlichen Grundstückseite mit Abstandsfläche errichtet werden.</p> <p>a5 abweichende Bauweise Innerhalb der als abweichende Bauweise „a5“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Davon abweichend darf die Länge der Gebäude über 50 m betragen.</p>	

<p>Textliche Festsetzungen</p>	
<p>4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p>	
<p>4.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Außenterrassen und Hauseingänge ist im rückwärtigen (von der Erschließungsstraße abgewandten Seite) und seitlichen Bereich des Baugrundstücks bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.</p>	
<p>4.2 Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) Vom Verlauf der festgesetzten Baulinie darf in geringfügigen Ausmaß abgewichen werden, wenn dies zur Verwirklichung eines orthogonaten Grundrisses erforderlich ist. Dabei ist mindestens ein Fassadenpunkt auf der Baulinie zu errichten.</p> <p>Ausnahmeweise kann vom Verlauf der Baulinie bis zu 2,0 m (von der Erschließungsstraße abrückend) zurückgetreten werden, falls das bestehende Gebäude schon jetzt vom Verlauf der Baulinie abweicht.</p>	
<p>5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Ist eine Baulinie an einer seitlichen Nachbargrenze festgesetzt, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, abweichend von § 6 Abs. 5 HfBO, Gebäude in einem Abstand von 0,0 H zu diesen Nachbargrenzen errichtet werden.</p>	
<p>6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)</p>	
<p>6.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.</p> <p>Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Auf den mit „1“ festgesetzten Flächen dürfen Stellplätze und erforderliche Zufahrten maximal 50 % der Flächen einnehmen. Garagen und Carports sind nicht zulässig.</p> <p>Innerhalb der mit „2“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.</p>	
<p>6.2 Tiefgaragen Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist.</p>	
<p>6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:</p> <p>Es sind ausschließlich Nebenanlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung (z.B. Pergolen, Lauben, Gartenhütten) sowie Anlagen zur Kleintierhaltung zulässig; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cbm Bruttorauminhalt begrenzt.</p> <p>Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.</p> <p>Die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.</p>	
<p>7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Mit Ausnahme der Bereiche 4, 5 und 6 sind für alle anderen Bereiche je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.</p>	
<p>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 14 BauGB)</p>	
<p>8.1 Oberflächenbefestigung Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.</p>	
<p>8.2 Versickerung von Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.</p>	
<p>8.3 Artenschutz Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) von sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Vor der Rodung von Bäumen mit größerem Stammumfang hat eine Untersuchung in Hinblick auf eine mögliche Winterquartiernutzung durch Fledermäuse durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Bei Durchführung von Abrissarbeiten ist vorab durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob Quartiere besonders geschützter Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Bei Fund von Nestern und Fledermausquartieren sind erforderliche Maßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht während der Wochenstundenzeit von Fledermäusen von 01. März bis 30. September.	
<p>9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>	
<p>9.1 Vorgarten „1“ Die mit „1“ festgesetzten Grundstücksflächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu mindestens 50 % intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.</p> <p>Stellplätze, Zufahrten, Zwege und Nebenanlagen sind in den mit „1“ festgesetzten Grundstücksflächen auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung Nr. 7.1 verwiesen.</p>	
<p>9.2 Garten „2“ Die mit „2“ festgesetzten Grundstücksflächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu mindestens 75 % zusammenhängend wie folgt gartenrisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:</p> <p>Je angefangene 200 m² der mit „2“ festgesetzten Grundstücksflächen sind mindestens ein Laubbäum zu pflanzen. Bestehende Bäume innerhalb des Grundstücks können angerechnet werden. Abgängige Bäume sind durch Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen</p> <p>Terrassen und Nebenanlagen sind auf maximal 25 % der mit „2“ festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sind nicht zulässig.</p>	

<p>Textliche Festsetzungen</p>	
<p>9.3 Tiefgaragenbegrünungen Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.</p>	
<p>9.4 Bäume Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.</p> <p>Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind bestehende Laubbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sowie bestehende Nadelbäume mit mehr als 90 cm Stammumfang, jeweils gemessen in 1,00 m Höhe, zwin-gend zu erhalten. Abgängige Gehölze sind auf dem Grundstück durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen und spätestens nach einen Jahr nachzupflanzen.</p>	
<p>10. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm. <p>Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.</p>	
<p>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 4 HBO</p>	
<p>1. Dachform (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO) Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude werden per Planeinschrieb innerhalb der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Wenn per Planeinschrieb keine Dachform festgesetzt ist, so gelten die in der Nutzungstabelle festgesetzten Dachformen des jeweiligen Bereichs. Wenn zwei Dachformen festgesetzt sind, so sind beide Dachformen zulässig.</p> <p>Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude werden in der Nutzungstabelle oder per Planeinschrieb festgesetzt.</p> <p>Innerhalb der mit „SD“ (Satteldach) festgesetzten Bereiche, sind auf den Hauptgebäuden abgewalmte Dächer (geniegender Giebel) nicht zulässig.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich von Hauptgebäuden sind eingeschossige Anbauten und Neben-gebäude mit fach geeigneten Dächern zulässig.</p>	
<p>2. Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO) Die zulässigen Dachneigungswinkel werden in der Nutzungstabelle festgesetzt.</p> <p>Sind durch Planeinschrieb „SD“ Satteldächer oder „WD“ Walmdächer festgesetzt, so ist ein Dachneigungswinkel von 30° bis 45° zulässig.</p> <p>Für Mansarddächer wird kein Dachneigungswinkel festgesetzt.</p> <p>Wenn an ein bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtetes Gebäude, das eine nicht den festgesetzten Neigungswinkeln entsprechende Dachneigung aufweist, angebaut werden soll, so darf der Anbau ausnahmeweise den gleichen Dachneigungswinkel einnehmen, wie das bereits bestehende Gebäude.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich von Hauptgebäuden sind eingeschossige Anbauten mit fach geeigneten Dächern bis 15° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.</p>	
<p>3. Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO) Einzelne Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen maximal 1/3 der zugehörigen Gebäude-länge einnehmen. Die Dachgauben und Dacheinschnitte einer Dachfläche dürfen zusam-men nicht mehr als 60 % der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von 65 % der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Höhe der Dachtraufe (Schnittlinie Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) und dem Dachfirst, nicht überschreiten.</p> <p>Seitenwände von Dachgauben müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Anschnitt gemessen, mindestens 1,50 m entfernt bleiben.</p>	
<p>4. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO) Je Dachfläche ist nur ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus zulässig. Die Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.</p>	
<p>III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB</p>	
<p>1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich sind Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessi-sches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hesi-sches Ried (StAnz Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.</p> <p>Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.</p> <p>Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.</p> <p>Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.</p>	
<p>IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</p>	
<p>1. Bodendenkmäler Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG). In die-sen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vortrabes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.</p>	
<p>2. Bodenschutz Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Boden-veränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgut-achter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p> <p>Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemein-heit herbeizuführen.</p>	

<p>Textliche Festsetzungen</p>	
<p>3. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzuleitungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.</p> <p>Tiefwurzelnnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird die-ser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Des Weiteren wird auf die Beachtung der RAS-LP4 hingewiesen.</p>	
<p>4. Hinweis zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG) Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassernutzungs-anlagen zu sammeln und als Betriebswasser weiterzuverwenden.</p> <p>Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).</p>	
<p>5. Empfehlung zu baulichen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie Es wird empfohlen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.</p> <p>Des Weiteren wird empfohlen das Dach des Hauptgebäudes so auszurichten, dass eine optimale Solarnutzung gewährleistet ist. Mit zunehmender Südabweichung der Empfangs-fläche vermindert sich die Solareinstrahlung. Besonders ausgeprägt ist dies in den Winter-monaten November bis Februar. Die deutlichste Abnahme ist hier zwischen etwa 25° und 90° Südabweichung feststellbar. Bei mehr als etwa 90° Südabweichung konzentriert sich die Einstrahlungsverminderung überwiegend auf die Übergangszeit in Frühjahr und Herbst.</p>	
<p>6. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes hat die Auswertung der vorliegenden Kriegs-luftbilder ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30 „Walldorf Nord“) im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befin-det.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegan-gen werden.</p> <p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der ge-plannten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstü-ckflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p>	
<p>7. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnah-men zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder struk-turierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelegerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.</p> <p>Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und N. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.</p>	
<p>8. Trinkwasserschutzzone III B Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Schönauer Hof. Damit ist die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 zu be-achten und anzuwenden.</p> <p>Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745).</p>	
<p>Rechtsgrundlagen</p>	
<ul style="list-style-type: none">Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) Planzeichenerverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) Hessische Bauordnung (HfBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt ge-ändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt ge-ändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490) Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)	

<p>Verfahren</p>	
<p>Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung</p>	am 28.04.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 10.12.2015
Öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Betei-ligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 16.12.2015
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-lichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 19.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-ge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet mit Schreiben vom	am 25.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 27.05.2016 bis 28.06.2016
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellung-nahmen gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit ge-mäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 21.02.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-mäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 07.03.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.03.2017 bis 12.04.2017
Bekanntmachung der Beteiligung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 02.03.2017
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellung-nahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 81 HBO (Bauord-nungsrechtliche Festsetzungen) durch die Stadtverordnetenversammlung	am 19.09.2017
Ausfertigung	
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.	
Mörfelden-Walldorf, den 18.10.2017	
.....	
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
Mörfelden-Walldorf, den 19.10.2017	
.....	
Heinz-Peter Becker, Bürgermeister	

<p>Stadt Mörfelden-Walldorf</p> <p>Stadtteil Walldorf</p>
<p>Bebauungsplan Nr. 30 "Walldorf Nord"</p>
<p>Planteil 2/2</p> <p>Der Planteil 2/2 ist nur in Verbindung mit Planteil 1/2 gültig.</p>
<p>September 2017</p>
<p><small>(2124-21-endfassung)</small></p>
<p>PLANUNGSGRUPPE  DARMSTADT</p> <p>Alicenstraße 23 64293 Darmstadt</p> <p>Telefon (06151)9950-0 mail@planungsguppeDA.de</p>