

Stadt Lich, Stadtteil Birklar

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 5.9**

„Klauseäcker“

## **Vorentwurf**

Planstand: 07.02.2024

Projektnummer: 23-2902

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Satz 1 Nr.1 BauNVO und § 4 Abs.3 BauNVO gilt für das **Allgemeine Wohngebiete**: Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Satz 1 Nr.1 BauNVO und § 5a Abs.3 BauNVO gilt für das **Dörfliche Wohngebiet**: Die Ausnahme des § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO:  
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird wie folgt festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (OKEGRF). (Hinweis: Zum Entwurf werden die Höhen über NN angegeben).

1.1.4 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **1.2 Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB:**

1.2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.3 BauNVO gelten für Grundstücke mit einer Wohnnutzung folgende Höchstgrenzen: I

Im Allg. Wohngebiet 1 gilt: Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf max. 600m<sup>2</sup> betragen. Im Allg. Wohngebiet 2 sowie im Dörflichen Wohngebiet 5 und 6 gilt für die Größe der Wohnbaugrundstücke: Bei Einzelhäusern darf die Größe der Grundstücke max. 550m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) max. 350m<sup>2</sup> betragen.

## **1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

1.3.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:  
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend an Straßen ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

## **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:**

1.4.1 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:  
Für die einzelnen Baugebiete ist die Zahl der Wohnungen wie folgt vorgegeben:

WA1: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

WA2: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

WA3: Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern ist je Reihenselement max. 1 Wohnung zulässig.

WA4a: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind max. 6 Wohnungen zulässig.

MDW5: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

MDW6: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

## **1.5 Soziale Wohnraumförderung in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB:**

1.5.1 Art der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB:  
Für das Baugebiet mit der lfd. Nr. 4a gilt: Es sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

## **1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**

1.6.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Mindestfugenanteil von 15% zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine). Die Fugenbreite beträgt mind. 20mm. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich auf dem Grundstück zu versickern.

1.6.2 Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

1.7.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

1.7.2 Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 10m<sup>2</sup> sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

**1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.8.1 Die Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf mit aufgenommen.

**1.9 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-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)**

1.9.1 Je Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwiesen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.1.1. und 2.1.2.

**1.10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**

1.10.1 Für das WA mit der Idf. 1 und das MDW mit der Idf. 5 gilt: Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen. Für WA 2, 3 und das MDW 6 gilt: Je Grundstück ist auf den Grundstücksflächen mind. ein einheimischer Laubbaum 2.Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

1.10.2 Für private Parkplatzflächen gilt: Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Lich 09.10.2020).

1.10.3 Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche sind jeweils mind. 3 einheimische standortgerechte Laubbäume (Mindeststammumfang 14cm, gemessen in 1m Höhe) gemäß Darstellung auf der Plankarte anzupflanzen und zu unterhalten. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Lich 09.10.2020). Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelangen zur Anrechnung. Die abschließende Anordnung der Baumpflanzung obliegt der Freiflächenplanung.

1.10.4 Die in der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Artenliste siehe 4.1.

1.10.5 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte in den Bereichen des WA 1, 2 und MDW 5. Je 3m<sup>2</sup> gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Arten siehe Artenliste 4.1.

- 1.10.6 Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind keine baulichen Anlagen (z.B. Gerätehütten, Freisitze, Wege, Stützmauern, etc.) zulässig. Ausnahme: Einfriedungen unter Beachtung der textlichen Festsetzung 2.2ff.
- 1.10.7 Im Straßenraum der Planstraße A gilt es 8 klimaresistente, standortgerechte und einheimische Laubbäume im Abstand von 25m zu pflanzen. Je nach Anordnung der künftigen Grundstückszufahrten können die Anpflanzungen um bis zu 10m versetzt werden. Arten siehe Artenliste 4.1.
- 1.10.8 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit klimaresistenten, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten.
- 1.10.9 Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auf mind. 70% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:**
- 1.11.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:  
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen 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 1,25 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.
- 1.11.2 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.10.6 sind zu beachten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

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

- 2.1.1 Folgende Dachformen sind in den einzelnen Gebieten zulässig.  
Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Zeldächer mit Dachneigungen von 15-40°.
- 2.1.2 Bei der Errichtung von Staffelgeschossen im Bereich der Gebiete WA2, WA3 und MDW6 sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer bis 15° Neigung zulässig, sofern diese begrünt werden (siehe auch Festsetzung 2.1.4). Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie/thermie sind jedoch zulässig (siehe auch Festsetzung 1.9.1).
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung der o.g. Dachformen sind nicht glänzende (spiegelnde) oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind jedoch zulässig (siehe auch Festsetzung 1.9.1).
- 2.1.4 Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auf mind. 70% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, siehe auch TF 1.10.9.
- 2.1.5 Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung (Festsetzung 1.10.9 und 2.1.4) kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall und Vergleichbarem sind nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste 4.1, zulässig. Die Verwendung von Kunststoffstreifen / Kunststoffbahnen ist unzulässig. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.
- 2.2.2 Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 2.2.3 Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 2.2.4 Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung und unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1.10.6. und 1.11.2. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe

Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.10.6 sind zu beachten.

2.2.5 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. Doppelhaus, Reihenhaus) sind geschlossene Sichtschutzzäune im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 1,8m (gemessen ab Oberkante Geländehöhe) und einer Länge von maximal 5m zulässig.

### **2.3 Fassadengestaltung im WA4a (§ 91 Abs.1 Nr. 2 HBO)**

2.3.1 Die zur Planstraße C zugewandte Fassade des Mehrfamilienhauses im WA4a ist durch der im Folgenden bezeichneten Maßnahme in Abschnitte von mind. 8m und höchstens 14m Breite zu gliedern: Es gilt fassadenhohe Einschnitte und/oder andere Zäsuren von mind. 0,5m Breite und mind. 0,3m Tiefe an der Gebäudefassade vorzusehen. Alternativ kann eine fassadenhohe Begrünung in den o.g. Abschnitten erfolgen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).

### **2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

2.4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen. Der Sichtschutz ist zu begrünen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).

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

Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen.

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

2.6.1 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter der Festsetzung 1.10ff. aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

(Hinweis: Die Verlegung von Kunstrasen gilt nicht als Begrünung.)

2.6.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sowie Tongranulat sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

### **3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG**

3.1.1 Das auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Schonung des Wasserhaushaltes zu sammeln und wenn möglich als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.1.2 Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m<sup>3</sup> zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen\*. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 0,4 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. (\*die abschließende Angabe über die Dimensionierung erfolgt zum Entwurf).

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)**

### **4.1 Artenauswahl**

#### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

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

#### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Lonicera caerulea – Heckenkirsche

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Die vorrangige Verwendung von hitze- und trockenheitsresistenten Arten wird empfohlen.

## **4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HaltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

## **4.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **4.4 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Weitere Empfehlungen zum Bodenschutz siehe Ausführungen in der Begründung.

#### **4.5 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

#### **4.6 Stellplätze**

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

#### **4.7 Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

#### **4.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45

Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei einer Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) inklusive einer vorherigen Begehung und Prüfung artenschutzfachlicher Belange (v.a. im Hinblick auf Brutvögel Kleinsäuger und Reptilien) zu gewährleisten. Das Ergebnis dieser ÖBB ist zeitnah der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form inklusive aussagekräftiger Fotos zu übermitteln. Auch im Rahmen der zukünftigen, wahrscheinlich sukzessiven und abschnittswisen Bebauung ist darauf zu achten, dass die Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

### **Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragssteller zu unterzeichnen.

## **4.9 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).