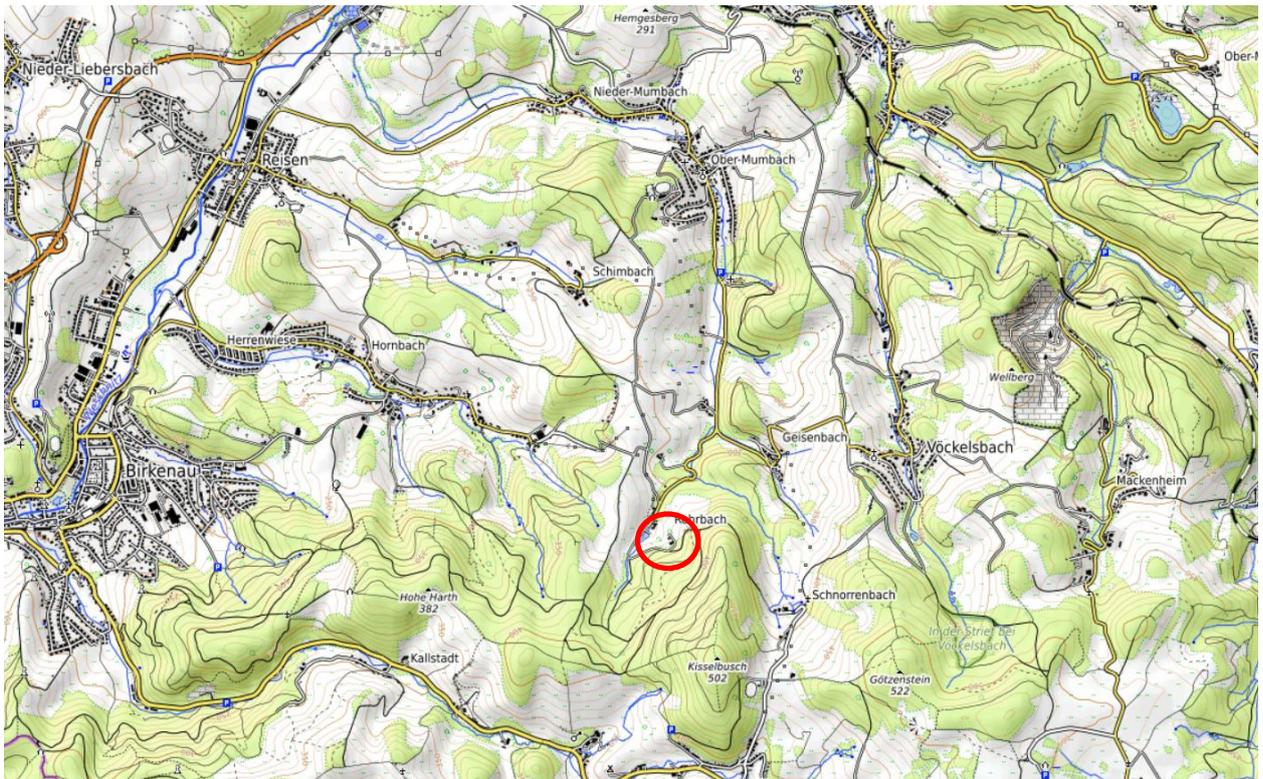




**Gemeinde Mörtenbach**

## **Bebauungsplan „Lindenhof“ im Ortsteil Ober-Mumbach (Rohrbach)**



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

Entwurf von März 2025

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenhof“ in Mörlenbach im Ortsteil Rohrbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteils werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB sowie § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)**

Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Betriebs-Wohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck zulässig. Zulässig ist eine betriebszugeordnete Wohnnutzung, insbesondere durch den Betriebsinhaber sowie Mitarbeitende. Entsprechende Betriebswohnungen müssen einem Betrieb innerhalb des Plangebietes zugeordnet sein. (Ein geringfügiges Arbeitsverhältnis ist als Nachweis der Betriebszugehörigkeit nicht ausreichend.) Eine allgemeine Wohnnutzung ist dagegen unzulässig. Als Ausnahme kann eine Wohnung ohne Betriebszuordnung zugelassen werden, sofern die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebiets abgeschlossen wurde und darauffolgend eine Nutzung dieser Gebäude für mindestens 5 Jahre erfolgt ist. *(Hinweis: Eine zunächst betriebszugeordnet zugelassene Wohnung kann bei Eintritt der genannten Bedingung der Ausnahme in eine allgemeine Wohnnutzung umgewandelt werden.)*

Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung und Kultur“ nach § 11 BauNVO festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck, insbesondere der Betrieb einer Gaststätte, Terrassen zur Außenbewirtung, kulturelle Veranstaltungen, Beherbergungsbetriebe, Seminar- und Veranstaltungsräume zulässig.

Für das mit „G“ gekennzeichnete Gebäude innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung und Kultur“ ist zudem eine allgemeine Wohnnutzung in Form einer Wohnung zulässig. Die allgemeine Wohnnutzung in dem mit „G“ gekennzeichneten Gebäude ist nur solange zulässig, bis eine Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Betriebs-Wohnen“ bezugsfertig hergestellt ist. *(Hinweis: Eine innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Betriebs-Wohnen“ errichtete Mitarbeitendenwohnung löst diese Ausschlusswirkung nicht aus.)*

Nebenanlagen (wie beispielsweise Kinderspielplätze, Werkstatt, Schuppen, Lager etc.) und Stellplätze sind im Rahmen der beiden vorgenannten Sondergebietsnutzungen innerhalb des Plangebiets zulässig.

Die private Tierhaltung und Zucht von Rot- oder Damwild sowie von sonstigen Nutztieren (z.B. Schafen, Ziegen, Esel, Alpaka, etc.) und die dazugehörigen Flächen und Einrichtungen sind innerhalb der Sondergebietsflächen zulässig.

Die Zucht von Hunden ist unzulässig.

Flächen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB sind zulässig.

Vergnügungsstätten sind unzulässig. Sonstige Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Gewerbenutzung, sind ebenfalls unzulässig.

In mit "A" gekennzeichneten Teilgebieten sind innerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich eine Außenbewirtung im Rahmen einer gastronomischen Nutzung zulässig. Die Errichtung neuer Hochbauten, Unterkellerungen sowie der Bau von Zisternen sind in der mit „A“ gekennzeichneten Flächen unzulässig.

## **A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

### **A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Betriebs-Wohnen“ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,30 überschritten werden.

### **A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

### **A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

### **A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (jeweils über Bezugspunkt) dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist für die einzelnen Baufenster der jeweilige zugeordnete Höhenpunkt, z.B.: BP = 325.00 müNHN.

In mit "A" gekennzeichneten Teilgebieten ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,00 m zulässig.

## **A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO))**

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „SO 1“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, wobei abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 20,00 m begrenzt wird. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „SO 2“ ist eine offene Bauweise zulässig.

## **A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu zählen insbesondere auch Gebäude und Anlagen für die Tierhaltung.

## **A.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus auch in der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Im Sinne der Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze auch in der mit „A“ gekennzeichneten Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 16/4 zulässig sind.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **A.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser**

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Die in der Planzeichnung des Bbauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Ausweichbuchten sind wasserdurchlässig sowie teilbegrünt (z.B. als Schotterrasenfläche) auszubauen.

### **A.6.2. Ökologische Baubegleitung**

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

### **A.6.3. Gehölzschutz**

Zum Erhalt der festgesetzten Bäume sind diese bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung zu schützen und dürfen lediglich im notwendigen Maß zurückgeschnitten werden. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert.

### **A.6.4. Beschränkung der Rodungszeit**

Ein Rückschnitt oder eine Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

### **A.6.5. Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten**

Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden. 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. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zu übergeben.

#### **A.6.6. Beschränkung der Ausführungszeit**

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

#### **A.6.7. Erhaltung des Zaunkönig-Brutplatzes (Vermeidungsmaßnahme)**

Das bestehende Zaunkönig-Nest in der Außenmauer im Bereich der Tordurchfahrt (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung) ist dauerhaft zu erhalten.

#### **A.6.8. Verschluss von Bohrlöchern**

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

#### **A.6.9. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger**

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig. Bei eingegrabenen Zäunen (Schutz vor Wildschweinen) ist eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm einzuhalten.

#### **A.6.10. Schutz von Insekten (Vermeidungsmaßnahme)**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 2.800$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

#### **A.6.11. Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von  $15^\circ$  sind zu einem Anteil von mindestens 75% in mindestens extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Die Festsetzung schließt auch noch zu errichtende Garagen oder Carports innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „SO B+W“ ein.

#### **A.6.12. Minderung von Vogelschlag (Vermeidungsmaßnahme)**

Bei einer Verglasung der Toreinfahrt wird festgesetzt, dass Scheiben für Vögel als Hindernis kenntlich zu machen sind. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) erfolgen (*auf die desbezüglichen Hinweise unter C.8.3 wird verwiesen*).

#### **A.6.13. Minimierung von Lärm- und Lichtimmissionen**

Feuerwerke sowie Licht- und Laser-Shows sind innerhalb des Plangebiets unzulässig.

## **A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

In den zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für standortgerechte Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine zweireihige Hecke mit einem maximalen Pflanzabstand der Sträucher von 1,50 m x 1,00 m und einem Anteil an Heister von mindestens 15 % anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Dächern (siehe Festsetzung A.6.11) sind ausschließlich ziegelroten bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. (Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikmodule ausdrücklich auch über begrünten Dachflächen zulässig sind. Eine entsprechende Doppelnutzung würde von der Gemeinde begrüßt.). Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer (sofern Festsetzung A.6.11 nicht greift) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

### **B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

#### **B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in stand zu halten.

### **B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt. In Bereichen, die zur Tierhaltung genutzt werden, darf die Höhe der Einfriedungen max. 2,50 m betragen.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende 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.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig.

### **B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **C.1. Denkmalschutz**

Das Hofgut Rohrbach (Lindenhof) ist in der Denkmalliste des Kreises Bergstraße als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG festgesetzt.

Nach § 18 Abs. 1 HDSchG sind Veränderungen an Kulturdenkmälern nur unter Vorliegen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig. Es wird daher darauf hingewiesen, dass es im weiteren Verfahren für alle Baumaßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ein geplanter Neubau ein Kulturdenkmal nicht in seiner Wirkung beeinträchtigen darf. Im Rahmen des Umgebungsschutzes ist der § 18 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass weitere Dachausbauten im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Beherbergung und Kultur“ nur unter der Voraussetzung keiner zusätzlichen außenliegenden Fluchtwegeanlagen ermöglicht werden können.

Das Areal des „Lindenhofs“ ist als Kulturdenkmal eingetragen und laut Berichten bereits in der Zeit vor dem „30-jährigen Krieg“ belegt. Im direkten Umfeld des Areals ist daher mit potentiell heute nicht mehr sichtbarer Bausubstanz bzw. deren Strukturen zu rechnen, die bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen können. Des Weiteren befindet sich im Umfeld des Plangebiets ein Bodendenkmal „Rohrbach 001“.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die

Fundstelle sind 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 (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÖOLOGIE, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn jeglicher Erd- und Abbrucharbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

## **C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

## **C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes 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 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

## **C.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Mörlenbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde und der Gemeinde keine Aussagen zum Grundwasserstand vorliegen. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Boden-schutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Auch der Gemeinde Mörlenbach liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen 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 Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

### **C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

### **C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung**

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

### **C.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten**

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7 und Empfehlung unter Punkt C.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit \* gekennzeichnet.

#### **C.7.1. Laubbäume**

*Acer campestre*\* (Feldahorn), *Acer platanoides*\* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus*\* (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Castanea sativa*\* (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris*\* (Wildapfel), *Prunus avium*\* (Vogelkirsche), *Prunus domestica*\* (Pflaume), *Prunus padus*\* (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche), *Salix alba*\* (Silberweide), *Salix caprea*\* (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria*\* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia*\* (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica*\* (Speierling), *Sorbus intermedia*\* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata*\* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos*\* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze\* in Arten und Sorten und diverse *Salix*\*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

#### **C.7.2. Sträucher/Hecken**

*Acer campestre*\* (Feldahorn), *Buxus sempervirens*\* (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas*\* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea*\* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna*\* (Weißdorn), *Euonymus europaeus*\* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare*\* (Liguster), *Lonicera xylosteum*\* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa*\* (Schlehe), *Rhamnus cathartica*\* (Kreuzdorn), *Rosa canina*\* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa*\* (Weinrose), *Salix purpurea*\* (Purpurweide), *Salix viminalis*\* (Korbweide), *Sambucus nigra*\* (Schwarzer Holunder),

Sarothamnus scoparius\* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana\* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus\* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix\*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

### **C.7.3. Kletter- und Rankpflanzen**

Clematis vitalba\* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix\* (Efeu), Lonicera caprifolium\* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa i.S. (Kletterrosen in Sorten)

## **C.8. Artenschutz bzw. Artenhilfe und ökologische Aufwertung des Plangebiets**

### **C.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

### **C.8.2. Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung**

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt C.7).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- 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.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

### **C.8.3. 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, auch Dachflächen mit mehr als 15° Dachneigung zumindest extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) zu bepflanzen.

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden. Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder.

Zur Minderung von Vogelschlag wird auf die neueste Auflage der Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) sowie auf weiteres Infomaterial im Internet unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/> verwiesen.

Zum Schutz und zur Unterstützung der Ringelnatter wird empfohlen, unterhalb des Gebäudebereichs Haufen aus Laub-, Mähgut o.ä. als Eiablageplatz anzulegen.

## **C.9. Wasserschutzgebiet**

Der Planbereich liegt innerhalb eines sich im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebiets der Schutzzone III („WSG Brunnen Ober-Mumbach 1+2, Mörlenbach“, WSG-ID 431-147). Bis zum Erlass der diesbezüglichen Schutzgebietsverordnung ist neben dem Entwurf zur Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebiets auch die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Hessen mit den entsprechenden Ver- und Geboten zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Hinweise der BeStWag (Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von oberflächennaher Geothermie aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines sich im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebiets vollständig ausgeschlossen ist.

## **C.10. Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Abstands zwischen Gebäuden, Stellplätzen und angrenzenden Waldflächen Gefahren durch fallende Bäume und Astwurf bestehen.

Im Waldrandbereich ist innerhalb eines Abstands von 35 m zu baulichen Anlagen daher eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Das gilt insbesondere im entsprechenden Abstand zu Gebäuden, die dem Aufenthalt von Personen dienen.

### **C.11. Erdbebengefährdung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis in den Bauvorlagen zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

### **C.12. Gefahr von Starkregenereignissen**

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das gemeindliche Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Mörlenbach verlangt werden.

### **C.13. Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Kreisstraße K 12) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Mörlenbach bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

### **C.14. Kampfmittelräumdienst**

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Mörlenbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### **C.15. Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

**C.16. Stellplatzsatzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mörlenbach zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

**C.17. Gestaltungssatzung**

Auf die Satzung zu baugestaltungsrechtlichen Vorschriften in der Gemeinde Mörlenbach wird bezüglich der Regelungen auf die Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten verwiesen.