



## 2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Über dem Seegrund“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vor dem Dattenberg“ von 1964 einschließlich der 1. Änderung von 1979 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

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

#### **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.2.1 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 und 2 werden wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Gegeneinander laufende Dachflächen	4,00 m	7,50 m
Pultdächer mit maximal 20° Neigung	4,00 m	7,00 m
Flach geneigte Dächer	--	6,50 m

2.2.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

2.2.3 Sofern das natürliche Gelände aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

### 2.3 **Bauweise und zulässige Hausformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)**

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 2.4 **Zulässigkeit von Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen haben einen Abstand von mindestens 5 m und überdachte Stellplätze (Carpports) von mindestens 0,75 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

## **2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

## **2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

2.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits errichtete Wohngebäude handelt oder die zweite Wohnung maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfasst.

2.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

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

Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster oder als wassergebundene Wegedecke zu befestigen.

## **2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

2.8.1 Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 20 % mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

2.8.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

### **3.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 20° sowie Flachdächer.

3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt.

### **3.2 Gestaltung von Hangbefestigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

3.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig; hiervon ausgenommen sind Lichtschächte und Treppenaufgänge bis zu einer Breite von maximal 1,5 m unmittelbar am Gebäude. Bei Terrassierung darf die Steigung zwischen zwei Mauerkronen, gemessen orthogonal zur unteren Stützmauer, nicht mehr als 15 % betragen.

- 3.2.2 Sofern die natürliche Geländeoberfläche aufgrund bereits vorgenommener Geländemodellierung nicht eindeutig feststellbar ist, sind einzelne Geländepunkte zwischen den annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen (Dattenbachstraße, Butznickelstraße und Kapellenstraße) linear zu interpolieren. Maßgebend ist jeweils die Oberkante Straßenmitte.

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

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen und mindestens 3 m<sup>3</sup> weiterem Retentionsvolumen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden.

#### **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

##### **5.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Glashütten wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### **5.2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 HDSchG).

##### **5.3 Abflusssituation und Verwertung von Niederschlagswasser**

- 5.3.1 Die vorhandene Einleitmenge von Schmutz- und Regenwasser eines einzelnen Grundstückes (gemäß hydraulischem Einzelnachweis) in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal, darf sich durch Um- und/oder Neubaumaßnahmen nicht erhöhen. Sollte sich durch das Anlegen zusätzlicher versiegelter Flächen der Oberflächenabfluss bzw. die Gesamtabflussmenge vergrößern, sind auf Veranlassung und Kosten des Grundstückseigentümers sowohl ein hydraulischer Einzelnachweis als auch geeignete Rückhaltmaßnahmen vorzunehmen bzw. entsprechende Retentionsräume zu schaffen, um die entstandene Differenzmenge zwischen Ist-Zustand und Planungsziel gedrosselt in den derzeit bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

- 5.3.2 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).

- 5.3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **5.4 Artenschutzrechtliche Hinweise und Vorschriften**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die entsprechend zu beachten sind, wird hingewiesen. 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,
- e) Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Falle der Beseitigung durch das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von Ersatznistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen,
- f) Haselsträucher im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 durch Neuanpflanzungen (Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150) auszugleichen.

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 konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

#### **5.5 Beleuchtung und Lichtverschmutzung**

Zur Objektbeleuchtung sind UV-arme bzw. Lichtquellen (z.B. LED-Leuchtmittel) mit möglichst langer Wellenlänge (z.B. Gelb, Orange, Rot) zu verwenden. Außerdem sollten Lichtquellen nur nach unten oder maximal 60° seitwärts von der Senkrechten gerichtet werden oder, wenn sie nach oben gerichtet sind, so überdeckt werden, dass der Lichtkegel entsprechend abgeschirmt wird. Lichtquellen, die Flächen außerhalb des Grundstücks beleuchten, sind, sofern sie nicht zur Verkehrssicherung notwendig sind, zu vermeiden.

#### **5.6 Hinweise zum Baumerhalt**

Der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist während etwaiger Bauphasen durch einen Zaun zu schützen, da die Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen im Zuge der Baumaßnahmen die Wurzeln der Bäume zerstören kann. Der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertraffenen Bereich.

#### **5.7 Waldabstand**

Auf die von den an das Plangebiet im Bereich der Flurstücke 10/2 und 165/3 (Flur 13) angrenzenden Waldflächen ausgehenden Gefahren für angrenzende bauliche Anlagen (umstürzende Bäume, Brandüberschlag) und die von baulichen Anlagen ausgehenden Gefahren für den Wald (Brandgefahr) wird hingewiesen. Durch Ast- oder Baumwurf bei Sturmergebnissen hervorgerufene Schäden an Gebäuden können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

#### **5.8 Kampfmittelbelastung**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.09.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgän-

gern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 5.9 Bodenverunreinigungen

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 dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 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.

## 5.10 Artenauswahl

<b>Artenliste 1</b> (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
<b>Artenliste 2</b> (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeter	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 3</b> (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

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