



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)**

Baufeld	Nummerierung
Art der baulichen Nutzung	z. B. Baufeld 1
max. zulässige Grundfläche	Wohnen u. a., nach Maßgabe der textl. Festsetzungen
max. zulässige Geschossfläche	GRmax im Baufeld, z. B. GRmax 360 m²
	GFmax im Baufeld, z. B. GFmax 850 m²

GHmin 277m ü. NN Mindestmaß Gebäudehöhe, z. B. 277m ü. NN
 GHmax 280m ü. NN Höchstmaß der Gebäudehöhe, z. B. 280m ü. NN
 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. II
 - Überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenze

Definition Baufeld
 Das Baufeld besteht aus mehreren Baufenstern, die durch eine Baugrenze geteilt sind. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, GRmax und GFmax gilt jeweils für das gesamte Baufeld.
 - Stellplätze und Tiefgaragen**

Tg Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (Tg)
 - Öffentliche Verkehrsflächen**

V Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, mit Straßenbegrenzungslinie
 P Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, mit Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsgrün
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gesetzlich geschütztes Biotop
 - Geh- und Leitungsrecht**

G+L Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger
 L1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Maßgebliche Außenlärmpiegelbereiche LPB IV (65 - 70 dB(A))
 Maßgebliche Außenlärmpiegelbereiche LPB III (60 - 65 dB(A))
 - Anpflanzen von Bäumen/Erhalt von Bäumen/Flächen für die Erhaltung**

Baum/Anpflanzen
 Baum/Erhaltung
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**

Getlungsbereich des Vorhabens
 Verbindung der Baufenster zu einem Baufeld
 Wasserfläche Wolfsbach, Bachlauf mit Böschung
 Gewässerrandstreifen 5,0 m, gem. § 23 HWG
 Überschwemmungsgebiet
 Hauptwasserleitung, unterirdisch, RW-DN 900 B, Schutzstreifen 6,0 m
 Hauptwasserleitung, unterirdisch, MW-DN 300 B, Schutzstreifen 2,5 m
- Nachrichtliche Übernahme**

Überschwemmungsgebiet
 RW-DN 900 B
 MW-DN 300 B
- Hinweise**

+ OK = Höhenbezugspunkt öffentliche Fläche, z.B. OK = +270,00 m ü.NN
 Böschung, Bestand
 Abriss Gebäude, ehem. Kita

Kartengrundlage: Vermessung, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. S. Müller Stand 21.04.2011

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)
Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28. Dezember 2016 (GVBl. S. 211)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 Im Plangebiet sind nach § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude und Räume für freie Berufe,
 - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 3.1 Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 Es gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRmax).
 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 3.2 Geschossfläche (GF)
 Innerhalb der Baufenster 1 und 2 gilt die in der Nutzungsschablone (Planzeichnung) festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GFmax).
 3.3 Zahl der Vollgeschosse
 3.3.1 Es gilt die nach Planeintrag in den Baufenstern maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.
 3.3.2 Tiefgarageschosse sind nicht in die zulässige Zahl der Vollgeschosse einzuzählen.
 3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 3.4.1 Maximale Gebäudehöhe
 Innerhalb der Baufenster ist die durch Planeintrag festgesetzte minimale Gebäudehöhe (GHmin) einzuhalten und die nach Planeintrag festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Attika.
 Im Baufeld 2 darf in den Baufenstern mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen (II) die maximale Gebäudehöhe für die Errichtung von Pergolen bis zu max. 2,5 m überschritten werden. Die Pergolen müssen hinter der Baugrenze zur Escher Straße um mind. 2,5 m zurückbleiben.
 Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte GHmax um max. 1,0 m überschreiten und müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen. Schornsteine sind von diesen Regelungen ausgenommen.
 3.4.2 Höhenbezugspunkt
 Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt als in den Baufenstern angegebene Höhe über Normalnull (ü. NN). Der Höhenbezugspunkt ist mittig bezogen auf das parallel an die Verkehrsfläche angrenzende Gebäude zu messen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 4.2 Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 5.1 Stellplätze sind auf den Flächen zwischen Baufeld 2 und Escher Straße nicht zulässig.
 5.2 Im Plangebiet sind Garagen nur als Sammelgaragen innerhalb des Baufeldes 2 und der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen (Tg) zulässig.
 5.3 Im Plangebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb des Baufeldes 2 und der hierzu gekennzeichneten Fläche (Tg) zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind in den Vorgartenflächen des Baufeldes 2 nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG)
 7.1 Gesetzlich geschütztes Biotop
 Beim bachbegleitenden Ufergehölz handelt es sich um einen geschützten Biotoptyp. Dieses darf nicht zerstört werden und ist zu schützen und pflegen.
 7.2 Behandlung von Niederschlagswasser
 Geeignete Anlagen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind anzulegen.
 7.3 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen
 Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden sowie Nebenanlagen, Terrassen und befestigten Wegen überbaut werden, sind intensiv zu begrünen.
 Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 7.4 Dachbegrünung
 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 7 Grad und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
- Geh- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 8.1 Die Fläche G+L ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten.
 8.2 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1; Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 [2016] aus den in der nachfolgend wiedergegebenen Tabelle 7 der DIN 41-01-1 [2016] aufgeführten Lärmpiegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden resultierenden Bau-Schalldämm-Maße aufweisen: (siehe Tab. 1 Bau-Schalldämm-Maße)
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_A [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-empfindlicher Bereich	Räumen			
		„Mehrfachzweckräume“ (Kontrollräume, Werkstätten, Büros, Sanitärräume und Sanitärräume)	„Aufenthaltsräume in Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Gebäuden“ (Wohn-, Aufenthalts-, Unterrichts- und öffentliche Räume)	„Aufenthaltsräume in öffentlichen Gebäuden“ (Kontrollräume, Werkstätten, Büros, Sanitärräume und Sanitärräume)	„Büros“ (Kontrollräume, Werkstätten, Büros, Sanitärräume und Sanitärräume)
		R _{w,ext} (bei Außenlärm) in dB			
1	I	55 bis 55	35	35	—
2	II	55 bis 60	35	35	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	65 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	80	60	55	50

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der erregende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet.
 ** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
 Tab. 1 Bau-Schalldämm-Maße

- Abweichung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016)** an den Gebäuden sind die Zuordnungen der Lärmpiegelbereiche zu den jeweiligen Fassadenabschnitten gemäß den kartographischen Darstellungen der Geräuschimmissionsprognose P 13081-D-1 vom 12.04.2019 der GSA Ziegelmeyer GmbH heranzuziehen. Dabei gelten für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Räume sind die Zuordnungen der Lärmpiegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen der Geräuschimmissionsprognose P 13081-D-1 vom 12.04.2019 der GSA Ziegelmeyer GmbH für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2016] heranzuziehen.
 In Räumen im Lärmpiegelbereich größer gleich IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
 Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder von Lärmquellen abgeschirmten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z. B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 10.1 Grundstücksfreiflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 bis 3 zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche des Baufelds 2, in denen nur Sträucher nach Pflanzliste 3 zulässig sind. Insgesamt sind mindestens 21 Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.
 10.2 Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume
 10.2.1 Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bereich des öffentlichen Parkplatzes zu erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe bzw. mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Es sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.
 10.2.2 Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.
 10.2.3 Die im Plan gekennzeichneten Bestände an Bäumen bzw. Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Nadelgehölze können zugunsten heimischer, standortgerechter Gehölze entnommen werden.
 10.2.4 Die nach § 5 Nr. 4 der Stellplatzsatzung erforderliche Begrünung der Stellplätze kann zwischen den Stellplätzen sowie auf direkt angrenzenden Flächen erfolgen.
- AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN** (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Dachgestaltung** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 1.1 In den Baufeldern 1 und 2 sind nur flach- und flachgeneigte Dächer bis 7° zulässig.
 1.2 Im Baufeld 2 sind in den Baufenstern mit einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen (II) Pergolen als licht- und luftdurchlässige Konstruktion über Dachterrassen auszuführen.
- Aufschüttung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Der Bereich zwischen Baufeld 2 und Escher Straße (Vorgartenbereich Baufeld 2) ist bis zum Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche aufzuschütten.
- Abfallammelanlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Mülltonnenstandplätze sind im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Fahrradstellanlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 Im Bereich zwischen Baufeld 2 und Escher Straße (Vorgartenbereich Baufeld 2) sind keine überdachten Fahrradstellanlagen zulässig.
- Werbeanlagen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Werbeanlagen sind nur am Gebäude (an der Stätte der Leistung) bis zu einer Größe 0,75 m x 0,75 m zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder großem Licht sowie Projektionen und Laufschriften sind unzulässig.
- Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 Die Grundstücksfreiflächen sind naturnah zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Überschwemmungsgebiet Wolfsbach
 Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das durch Verordnung vom 4. August 2003 festgesetzte und im Stütz. 31/03 veröffentlichte Überschwemmungsgebiet vom Wolfsbach nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
 Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Wolfsbachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.
Gewässerrandstreifen
 Gemäß § 23 Abs. 1, HWG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB 5-Meter breit. Dies gilt nicht, soweit das Grundstück bis zum 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut wurde.
- HINWEISE**
- Kampfmittelbelastung und -räumung**
 Auf allen Grundstücksflächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, sind systematische Überprüfungen vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.
Besonderer Artenschutz
 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Sollten in den Bäumen keine Brut- oder Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden, ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch ein frühzeitiger Rodungstermin möglich.
 Sollten Eidechsen innerhalb des Plangebietes vorkommen, müssten diese vor Beginn der Bautätigkeiten in ein noch zu errichtendes Ausweichhabitat umgesiedelt werden.
 Vor Abriss des Gebäudes ist dieses von erfahrenen Fachleuten auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Nachweis sind ggf. Maßnahmen (Vertreibung, Bereitstellung von Ersatzquartieren) durchzuführen.
 Werden Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach §67/§45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Schutz von Natur, Boden und Landschaft**
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die oberste Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumrinschen, verodnet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (sichenther Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
 Um Schäden an den mit Erhaltungsgebot belegten Gehölzen und dem Wolfsbach zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Unter Umständen ist die Errichtung eines Bauzaunes erforderlich. Während der Bauarbeiten ist auf den Erhalt des Wurzel- und Kronenbereiches der verbleibenden Gehölze größtmögliche Rücksicht zu nehmen. Abgäbige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 Zum Schutz vermeidbarer Beeinträchtigungen des Bachs sind während der Bauphase folgende Punkte zu beachten:
 Aushubmaterial darf nur auf der bachabgewandten Seite der Baugrube gelagert werden. Das Lagern von Baumaterial im Uferbereich ist untersagt. Um eine Gewässerverunreinigung zu verhindern, ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass keine Wasser gefährdenden Stoffe (z. B. Nachfüllkanister u. ä.) im Nahbereich des Gewässers gelagert werden.
 Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.

- Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser verwendet werden.
- Hierzu zählen u. a. Glasbausteine, transluzente mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexanz sind dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend auszuführen. Da sich im vorliegenden Entwurf der Baukörper vor jeder geplanten, großen Fensterfront ein Balkon, (Dach-) Terrasse oder eine Loggia befindet, können alternativ diese mit ausreichend Kontrast und Reflexanz versehen werden, so dass Kollisionen mit großflächig verglasten Front vermieden werden.
- Zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen sollte versickerungsfähiges Material (z. B. offenes Pflaster, Rasengittersteine) verwendet werden. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Hinweise zum Immissionschutz**
 Die Geräuschimmissionsprognose P 13081-D-1 vom 12.04.2019 der GSA Ziegelmeyer GmbH sowie die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Stadtplanungsamt bzw. im Bauaufsichtsamt der Stadt Idstein eingesehen werden.
 - Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen**
 Soweit der Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ abweichende Regelungen im Verhältnis zur „Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“ in der Fassung der 2. Änderung vom 05. Januar 1988 trifft, setzt die Bausatzung die betreffenden Bestimmungen der Satzung außer Kraft (§ 1 Abs. 3 Bausatzung).
 - Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - PFLANZLISTE Planung (Beispiele)**
 - Geeignete Straßenbäume:
 Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde und Sorten (*Tilia cordata*), Spitzahorn und Sorten (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*) oder gefüllt blühende Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“)
 - Geeignete Bäume zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:
 Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Elsrijk Acer campestre* Elsrijk), Weißdorn (*Crataegus monogyna* Strika) oder Hainbuche (*Frans Fontaine* *Carpinus betulus* Frans Fontaine)
 - Geeignete Sträucher zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:
 Roter Hartnigel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hackenkiehne (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), an feuchten Stellen (Nähe Wolfsbach): Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum ulmifolium*), Wintergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* Atrovirens), Felsenbirne (*Ameilanchier ovalis*) oder Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus Roseum*)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.05.2013, mit ortsbüchlicher Bekanntmachung am 17.10.2015.
 Anpassung des Geltungsbereichs mit Beschluss vom 16.07.2015, mit ortsbüchlicher Bekanntmachung am 17.10.2015.
 Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Anpassung des Geltungsbereichs mit Beschluss vom 07.09.2017, mit ortsbüchlicher Bekanntmachung am 09.11.2017.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange:
 Ortsbüchliche Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Gelegenheit zur Anhörung in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 am 17.10.2015, Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2015.
 Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 13.11.2015.

Öffentliche Auslegung:
 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.2017, Beschluss zur erneuten Auslegung vom 19.09.2019, mit ortsbüchlicher Bekanntmachung am 09.11.2017, der erneuten Auslegung am 15.10.2019.
 Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB im Rathaus Idstein, in der Zeit vom 21.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017.
 Erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
 gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.11.2017, zur erneuten Beteiligung mit Schreiben vom 21.10.2019.

Satzungsbeschluss:
 Dieser Bebauungsplan mit Begründung und den im Plan enthaltenen Satzungen wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung beschlossen am 02.07.2020. Diese Ausfertigung stimmt mit dem zur Satzung beschlossenen Plan überein.
 Ausgefertigt: Idstein, den 26.08.2020.
 Der Magistrat der Stadt Idstein

Christian Herfurth
Bürgermeister

Christian Herfurth
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Ehem. Kita Escher Straße -
 nach § 13 a BauGB

- Satzung -

Stand: 26.05.2020
 Entwurfsverfasser:

 planquadrat
 Efers Geskes Krämer PartG mbB
 Architektin und Stadtplaner
 BDA / DASL / dwd
 Platz der Deutschen Einheit 21
 D-64293 Darmstadt