

# **Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Die Orscheläcker“**

## **Textliche Festsetzungen**

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

**Allg. Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO)

Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für Baugrundstücke, die mindestens eine gemeinsame Grenze mit den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C oder D haben, sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 – 3 und Abs. 3 BauNVO zugelassen. Auf Baugrundstücken, für die dies nicht zutrifft, sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 – 3 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. Hausformen werden für die Baufenster in der Zeichnung festgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO)

Unwesentliche Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone dürfen über die Baulinien und -grenzen maximal 1,50 m vortreten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- **Grundflächenzahl und maximale Geschossfläche**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1-4, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das allg. Wohngebiet WA:

Es sind maximal die angegebenen Grundflächen zulässig:

für Einzelhäuser GR 121 qm

für Doppelhäuser (ohne Kreis) GR 88 qm,

für die mit einem D im Kreis gekennzeichneten Doppelhäuser GR 121 qm

Die Summe der Grundflächen für Garagen, Carports (offene Garage ohne Seitenwände), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzüglich der durch das Hauptgebäude bebauten Grundflächen darf eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten.

(Auf eine Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Baufenster, die Geschoszahl, die Höhe des Baukörpers und die Dachneigung bestimmt wird.)

Für das Mischgebiet MI:

Es ist maximal die angegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) zulässig.

- **Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Für das allg. Wohngebiet WA:

Es sind zwei Vollgeschosse als zwingend vorgeschrieben. Dachgeschosse als Vollgeschosse sind nicht zulässig.

Für das Mischgebiet MI:

Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgeschrieben.

- **Traufhöhen** (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es sind maximal die angegebenen Traufhöhen zulässig.

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Für das allg. Wohngebiet WA:

Für Einzelhäuser:

Der untere Bezugspunkt des angegebenen Höhenwertes wird durch die Höhe des natürlichen Geländes bestimmt. Dabei ist der am höchsten liegende Geländepunkt außen an einer Ecke des Baufensters der maßgebliche Bezugspunkt.

Für Doppelhäuser:

Der untere Bezugspunkt des angegebenen Höhenwertes wird durch die Höhe des natürlichen Geländes bestimmt. Dabei ist der am höchsten liegende Geländepunkt am Schnittpunkt der Baulinie oder -grenze mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier Doppelhaushälften der maßgebliche Bezugspunkt.

Für das Mischgebiet MI:

Der untere Bezugspunkt der angegebenen Höhenwerte ist die Fahrbahnoberkante in der Achse der Teichstraße lotrecht von dieser zur Mitte der straßenseitigen (Teichstraße) Außenwand des Gebäudes.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben.

Für das allg. Wohngebiet WA:

maximale Traufhöhe 6,50 m

Für das Mischgebiet MI:

für Wohngebäude: maximale Traufhöhe 6,50 m

für Gewerbebauten: maximale Traufhöhe 3,50 m

Bei gemischtgenutzten Gebäuden ist die überwiegende Art der Nutzung maßgeblich.

## **Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 20, 22 BauGB, §§ 12 und 21a und 23 BauNVO, § 44 Abs. 1 Nr. 6 und § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Für das allg. Wohngebiet WA:

Garagen, Carports (offene Garage ohne Seitenwände) und Stellplätze sind nur auf den mit St oder St/N bezeichneten Flächen zulässig. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an eine mit St oder St/N bezeichnete Fläche angrenzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Statt eines Stellplatzes kann eine Garage oder ein Carport errichtet werden mit folgender Einschränkung: Je Baugrundstück sind maximal eine Garage und ein Carport oder alternativ zwei Carports zulässig. Die nutzbare Grundfläche einer Garage oder eines Carports beträgt maximal 18 qm bei einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand oder Stütze mit der Dachhaut an der Traufseite) von 3 m. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Gehweges an der höheren Seite der Zufahrtsfront.

In den Wohnstraßen kann die Pflicht zur Schaffung einer mindestens 3 m langen Zufahrt von der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen, wenn wegen des zu erwartenden Verkehrs und der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Gleiches gilt für Planstraße D, wenn sich deren Tore vom Kfz aus bedienbar, automatisch öffnen lassen. Tore, auch Kipptore, dürfen beim Öffnen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche ausschwenken.

Zulässig sind nur Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf.

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Reinheim vom 02.05.1995 gilt: Die maximal zulässige Abmessung je nicht überdecktem Stellplatz beträgt bei senkrechter Aufstellung 2,5 m x 5,0 m, bei Längsaufstellung 2,5 m x 6,75 m je Pkw. Für den nicht überdeckten Stellplatz und die Zufahrten auf dem Baugrundstück sind nur wasserdurchlässige Bauweisen zulässig:

Die Oberflächen der nicht überdeckten Stellplätze und der Zufahrten sind mit Materialien zu befestigen, die laut Herstellerangaben inklusive Tragschicht eine Wasserspeicherfähigkeit von 20l/qm aufweisen (z.B. Porenpflaster).

Alternativ:

Die Flächen müssen so befestigt werden, dass sie mindestens einen Grünanteil von 30% aufweisen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Garagen und Carports sind zu begrünen (s. unten).

Für das Mischgebiet MI:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der mit St bezeichneten Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 und § 12 Abs. 3 BauGB, § 14 und 21 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden für Versorgungsunternehmen oder die Abwasserentsorgung sind zulässig, sofern sie einen Abstand von mehr als 5 m von bestehenden oder zulässigen Gebäuden einhalten.

Für das allg. Wohngebiet WA:

Nebenanlagen sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:

Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 2 Abs. 2 HBO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den für Nebenanlagen vorgesehenen und mit N oder St/N bezeichneten Flächen zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen je Grundstück eine Baumasse von insgesamt 30 cbm nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50 m.

Auf den mit St/N bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 2 Abs. 2 HBO) nur an der Rückwand von Garagen und Carports zulässig.

Wo die Begrenzung der mit N bezeichneten Flächen mit den Grundstücksgrenzen zusammenfällt, sind stets Baulinien festgesetzt.

Für das allg. Wohngebiet WA und das Mischgebiet MI:  
Die Abstellplätze von Müll- und Wertstofftonnen sind so zu wählen oder zu gestalten, dass die Tonnen von der Straße aus nicht wahrnehmbar sind. (s. unten)

### **Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Für das allg. Wohngebiet WA:  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.

### **Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 u. 25a BauGB)**

Die Errichtung von Einrichtungen zur Elektrizitätsversorgung sind zulässig. Dächer sind zu begrünen.

### **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Flächen zu entwickeln. Sie dienen der landschaftlichen Einbindung und Begrünung des Baugebiets, dem Naturerlebnis und Spiel der Bewohner sowie als Ausgleichsflächen nach § 1a Abs.3 BauGB. Wasserdurchlässige Wege zur Erschließung, Lärmschutzwände, Aufschüttungen für das Spiel und den Lärmschutz sowie bewachsene Einrichtungen (z.B. Versickerungsmulden) zur Versickerung von geeignetem Oberflächenwasser und Niederschlagswasser sind zulässig. Die textlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden sind in den betroffenen Flächen zu beachten.

### **Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1. Mindestens 20 % der Flächen sind teils durch heimische standortgerechte Sträucher teils durch Obstbaum-Hochstämme (Obstwiesen) zur Eingrünung des Ortsrandes zu begrünen. Mindestens 20 % der Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Maximal 15 % der Flächen können für häufiger gemähte Spielwiesen und Wege genutzt werden. Zusätzlich sind zur Eingrünung mindestens 15 heimische standortgerechte Bäume (I.-II. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang in ein Meter Höhe von 14-16 cm in den Flächen zu pflanzen.

2. Eine Aufschüttung mit einer Grundfläche von bis zu 400 qm und einer Höhe von maximal 3 m ist zulässig. Auf ein vielfältiges Relief mit verschiedenen Expositionen ist dabei zu achten. Der vorhandene Tümpel ist zu erhalten.
3. Es erfolgt eine extensive Pflege ohne Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden. Wiesen, ausgenommen Spielwiesen, dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Eine Nutzung als landwirtschaftlicher Lagerplatz ist nur zulässig, sofern die extensive Pflege der Flächen dies erfordert.
4. Bewachsene Einrichtungen (z.B. Versickerungsmulden) zur Versickerung von geeignetem Oberflächenwasser und Niederschlagswasser sind zulässig.

Auf die grünordnerischen Erläuterungen in der Begründung wird hingewiesen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Für das allg. Wohngebiet WA:

Es darf maximal 60 % der Fläche eines Grundstücks wasserundurchlässig versiegelt werden.

### **Flächen für Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und 25a BauGB)**

Im Westen des Baugebietes beträgt die notwendige Höhe der zu errichtenden Lärmschutzanlage (LSA) entlang des WA 4 m über der Fahrbahnoberkante und entlang des MI 3 m über der Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 3114. Im Osten des Baugebietes beträgt die notwendige Höhe der zu errichtenden LSA 2,5 m über der Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 3413.

Wo sich diese Flächen mit Flächen für Garagen, Carports oder Nebenanlagen überlagern, ist die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig, sofern durch diese baulichen Anlagen der notwendige Lärmschutz in gleicher Weise wie durch die LSA gewährleistet wird oder die Schutzwirkung der LSA nicht beeinträchtigt wird.

Lärmschutzwände, die an Baugrundstücke grenzen, sind durch die Grundstückseigentümer auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite durch Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzgebot).

### **Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Auf den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 15 heimische und standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang in ein Meter Höhe von 18-20 cm zu pflanzen. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Standorte empfohlen.

Für das allg. Wohngebiet WA:

1. Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind heimische und standortgerechte Bäume II. oder III. Ordnung mit einem Mindeststammumfang in ein Meter Höhe von 14-16 cm zu pflanzen. Der Stammart ähnliche Sorten sind zulässig, sofern diese die innerörtlichen Standortverhältnisse besser ertragen.

2. Je volle 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum (II. oder III. Ordnung) zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einer Mindesthöhe von 5 m

und Baumpflanzungen, die bereits nach einer zeichnerischen Festsetzung im Grundstück zu erfolgen haben, werden hierauf angerechnet. Vorzugsweise sind Hochstammobstbäume zu verwenden. Der Mindeststammumfang in ein Meter Höhe beträgt 6-7 cm. Großkronige Bäume (I. Ordnung) sind ersatzweise zulässig.

3. In der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken sind bei den betroffenen Grundstücken die nach Nr. 2 vorgeschriebenen Bäume zu pflanzen. Dabei sind nur heimische Laubbäume oder Hochstammobstbäume zulässig (s. Liste auf diesem Plan). Zusätzlich ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken eine geschnittene oder freiwachsende Hecke heimischer Gehölze zu pflanzen (s. Gehölzlisten im Anhang der Begründung). Die umgrenzte Fläche muß nicht vollflächig bepflanzt werden. Auch die lt. Planzeichnung möglichen Gebäude und Nebengebäude innerhalb der Fläche sind zulässig.

4. Wo Baugrundstücke an Lärmschutzwände grenzen, ist entlang der Lärmschutzwände mindestens alle 3 m eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Liste im Anhang der Begründung nennt Arten, die ohne Kletterhilfe auskommen. Es sind jedoch auch andere Arten zulässig, wenn für diese geeignete Kletterhilfen (z.B. Spaliere, Rankdrähte) für die gesamte Fläche der Wand bereitgestellt werden.

5. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind zu begrünen. Die Straßenfront- und Seitenwände von Garagen und die Stützen von Carports sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind Seitenwände, die unmittelbar an einen Carport angrenzen.

6. Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, (Tanne, Fichte, Lebensbaum / Thuja, Scheinzypressen, Eibe u.ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen ist im Plangebiet nicht zulässig. Der sonstige Anteil an den vorgenannten Gehölzen darf 10% am Anteil der Laubgehölze vergleichbarer Größe je Grundstück nicht überschreiten.

7. Der Anteil an vielfältigen und strukturreichen Vegetationsflächen an den Freiflächen der Grundstücke sollte möglichst groß sein. Mindestens 10 % der Vegetationsflächen der Grundstücke sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Maximal 60% der Vegetationsflächen der Grundstücke sind als Rasen- oder Wiesenflächen zulässig. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze, standortgerechter Obstbäume und -sträucher und heimischer oder örtlich typischer Stauden wird empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, auf die Verwendung von Pestiziden, soweit deren Verwendung nach dem Pflanzenschutzgesetz überhaupt zulässig ist, zu verzichten.

#### **Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Die nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB zu pflanzenden Bäume, Kletterpflanzen und die herzustellenden Vegetationsflächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei einem Absterben durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Fläche für Aufschüttungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**

Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung der Wohnstraße sind zulässig.

### **Festsetzungen zur Gestaltung und zu Feuerstätten**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nrn. 1-7, Abs. 2-4 HBO und in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan“ vom 28.1.1977 [GVBl. I S. 102])

### **Dächer und Fassaden (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

Die festgesetzten Dachneigungen und -formen sowie die Firstrichtung des Hauptdaches sind zwingend.

Für das allg. Wohngebiet WA:  
für Einzelhäuser: Satteldach 35-38°  
für Doppelhäuser: Satteldach 36°

Für das Mischgebiet MI:  
für Wohngebäude: Satteldach 35-38°  
für Gewerbebauten: Satteldach 17-20°  
Bei gemischtgenutzten Gebäuden ist die überwiegende Art der Nutzung maßgeblich.

Für das allg. Wohngebiet WA und für das Mischgebiet MI:

An den Giebelseiten sind Dachüberstände auf maximal 0,75 m begrenzt.

Zur Eindeckung des Daches sind nur Dachziegel in roten Farbtönen ohne Glasur zulässig. Grasdächer sind ausnahmsweise zulässig.

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB bezüglich der Dachneigung und Farbgebung gemacht werden, sofern dies für eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie notwendig ist. Die Anlagen sind dabei so anzubringen, dass sie das Siedlungsbild und die Dachlandschaft für einen Betrachter auf öffentlichen Flächen nicht oder nur gering stören.

Parabolantennen sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zulässig.

Für die Außenwände ist ein glatter oder feinkörniger Putz in hellen Farbtönen oder Holzverkleidung in hellen Farbtönen zu verwenden. Für Außenwände eines Sockelgeschosses kann Sichtmauerwerk verwendet werden.

Doppelhäuser sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

### **Dachgauben (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

Dachgauben sind je Haus einheitlich auszuführen.

Zulässig sind nur Dachgauben mit Satteldach in der Dachneigung des Haupthauses oder Schleppegauben mit geneigten, in sich ebenen Dachflächen in einer Dachneigung von mindestens 12°. Die Seitenflächen der Gauben sind senkrecht auszubilden. Die maximale Höhe (lotrecht gemessen vom Schnittpunkt der Traufwand der Gaube mit deren Dachhaut zur Dachhaut des Gebäudes) der Dachgauben beträgt 1,50 m.

Andere Dachgaubenformen, Zwerchhäuser und -giebel, Einschnitte in das Dach, Balkone und Loggien in den Dachflächen sind unzulässig.

Für Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- Außenabstand der Seitenwände einer Gaube maximal 2,50 m.
- von der senkrechten Verlängerung der Giebelwand des Gebäudes zur Außenwand der Gaube mindestens 1,25 m
- zwischen den Außenwänden zweier Gauben mindestens 0,80 m
- mit der Vorderfront der Gaube bis zur senkrechten Verlängerung der Traufwand des Gebäudes mindestens 0,50 m

### **Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse**

(§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, sind durch Mauern im Material der Außenwände des Hauses, Holzverkleidungen oder Hecken blickhemmend einzufassen. Die Höhe der Einfassung darf maximal 1,80 m über dem natürlichen Gelände betragen.

### **Feuerstätten (§ 81 Abs.2 HBO)**

Offene Kamine sind unzulässig.

Die Verwendung von abgelagertem, unbehandeltem Holz zur Feuerung einer Heizung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine sachgemäße Holzfeuerungsanlage gem. der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung vorhanden ist.

### **Sichtschutzwände (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

An Wohngebäuden, die mit einer Wand an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in Verlängerung dieser Wand Sichtschutzmauern oder -zäune bis zu einer Länge von 3,00 m und bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen von der höherliegenden Geländeoberfläche, zulässig.

### **Einfriedungen (§ 81 Abs.3 Nr. 1 HBO)**

1. Zur Einfriedung der Grundstücke sind nur freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecken heimischer Arten (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster), in solchen Hecken zusätzlich verdeckt geführte Maschendrahtzäune, oder Zäune mit senkrechter Lattung unbehandelt, braun, grün oder weiß zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,80 m betragen, soweit dies im folgenden nicht weiter eingeschränkt wird.

2. Grundstücksgrenzen, die an eine festgesetzte Wohnstraße angrenzen und solche die an Planstraße D angrenzen, sind einzufrieden. Die Höhe dieser Zäune muss mindestens 0,90 m und maximal 1,20 m betragen. Die Höhe von geschnittenen Hecken beträgt mindestens 0,90 m und höchstens 1,50 m. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Von der Einfriedungspflicht befreit sind die für die Zuwegung und die Zufahrt zu den Stellplätzen, Carports und Garagen benötigten Abschnitte der Grundstücksgrenzen. An Stelle der Einfriedungen sind an den Stellplätzen (offene) Torrahmen bis 2,50 m Höhe zulässig. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **Schutz und Nutzung von Niederschlagswasser:**

Es wird für alle Grundstücke empfohlen, das von den Dachflächen der Gebäude oder Nebenanlagen abfließende Niederschlagswasser aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu verwenden und überschüssiges Wasser soweit möglich zu versickern.

Als Fassaden- und Dachmaterialien sollen umweltfreundliche Baustoffe eingesetzt werden.

### **Altlasten:**

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Grabungsarbeiten bisher unbekanntes Altlasten angeschnitten werden. Um eine ordnungsgemäße Beseitigung nach HAAbfAG zu gewährleisten, sind diese Funde unverzüglich dem Magistrat der Stadt Reinheim oder der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Dadurch soll eine Gefährdung durch die möglicherweise ausgasenden oder gesundheitsschädlichen Stoffe vermieden werden.

### **Denkmalschutz – Bodenfunde:**

Bei Grabungsarbeiten können prinzipiell jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Scherben oder Steingeräte, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden (Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle und die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

### **Bodenschutz und Bodenmechanik:**

Beim Freiräumen der Bauflächen ist auf die Sicherung und fachgerechte Lagerung des Oberbodens zu achten. Der Boden darf nicht durch Abfälle und Schutt verunreinigt werden. Hierauf ist besonders vor der Eindeckung des Baugrundstücks mit Oberboden zu achten.

Zur sicheren Gewährleistung der Standsicherheit der Gebäude und zur Feststellung möglicherweise vorhandener wasserführender Schichten wird ein Bodengutachten empfohlen.

### **Stellplätze, Carports und Garagen:**

Für Stellplätze, Carports und Garagen mit einer Zufahrtsfront von 2,50 m Breite wird ein Abstand von mind. 6,00 m von der gegenüberliegenden Fahrbahnkante empfohlen, um mit einem Pkw ohne Rangieren zufahren zu können.

### **Lärmschutz:**

Bei der Planung der Gebäude sollten die von der Lärmschutzanlage ausgehenden Wirkungen, wie z.B. die Verschattung oder die Einschränkung der Sicht berücksichtigt werden. Schlaf- und Kinderzimmer sollten soweit möglich auf den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden.

### **Liste geeigneter einheimischer, standortgerechter Gehölze für Bepflanzungen:**

Laubbäume, z.B.:

Acer campestre (II-III)	-	Feldahorn
Acer platanoides (I)	-	Spitzahorn
Betula pendula (II)	-	Hängebirke
Carpinus betulus (II)	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior (I)	-	Gemeine Esche
Prunus avium (II-III)	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb (III)	-	Weichselkirsche
Prunus padus (II-III)	-	Traubenkirsche
Quercus robur (I)	-	Stieleiche
Sorbus aria (III)	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia (II-III)	-	Eberesche
Sorbus torminalis (II-III)	-	Elsbeere
Tilia cordata		
„Greenspire“ (II)	-	Stadtlinde (nur im Straßenraum)
Tilia pallida (I)	-	Kaiserlinde

Obstbaumhochstamm (II-III)

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

auch als Hochstamm auf schwachwachsender Unterlage mögl.)

(I), (II), (III): Bäume I., II. oder III. Ordnung