

**Stadt Dieburg**

**Bebauungsplan  
Nr. 103 „Auf der Leer / Albinstraße“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**Juni 2024**

Bearbeitung:  
M. Sc. Weiliang Zhou  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl I (GRZ I) und Grundflächenzahl II (GRZ II) ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Grundfläche von Einzelhäusern wird mit 140 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl I von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs: 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden; höchstens jedoch bis zu der in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl II (GRZ II).

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 § 20 Abs. 2 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

##### **2.4.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt  $AWH_{max} = 6,50$  m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

## 2.4.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Flachdächern  $GH_{max} = 6,50$  m und für Gebäude mit sonstigen geneigten Dächern  $GH_{max} = 11,50$  m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Technische Aufbauten, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

## 3. Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist 140,5 m ü. NN.

## 4. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses ist in einer Höhenlage von mindestens 141,1 m ü. NN anzulegen.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z. B. Balkone, Terrassen und Zugangstreppen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

## 7. Stellplätze, Garage und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

### 7.1 Stellplätze und Garage

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8. Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c)

Grundsätzlich sind Gebäude in einer hochwasserangepasstem Bauweise nach dem allgemeinen Regeln der Technik zu errichten.

Wenn eine bauliche Anlage errichtet oder erweitert wird, ist der Verlust von verlorengehendem Retentionsvolumen umfang-, funktions- und zeitgleich für jedes Grundstück separat auszugleichen.

Dies hat durch folgende Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen:

- Aufständigung der Gebäude auch durch Errichtung von Streifenfundamenten,
- Abgrabung von Grundstücksfreiflächen.

Es wird auf IV. 17. verwiesen

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 14 BauGB)**

### **9.1 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Die Räumung von Baufeldern ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Dabei sind alle als Brutbiotop geeigneten Strukturen zu entfernen, und mit dem Bau ist danach zügig zu beginnen.
- Vor Abriss- und Bauarbeiten, von denen Dachböden und Keller betroffen sind, erfolgt eine Gebäudebegehung zur Erfassung möglicher Fledermaus-Winterquartiere. Werden Fledermaus-Winterquartiere nachgewiesen, erfolgt in Hinblick auf den Zeitraum für die Bauarbeiten eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Sofern keine Fledermaus-Winterquartiere vorhanden sind, ist der Abriss von Gebäuden und sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, von denen Dachböden und Keller betroffen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### CEF-Maßnahmen

- Bei Umbau und Abriss von Gebäuden sind auf dem Grundstück (an Gebäuden oder Bäumen) jeweils Kästen für Fledermäuse und den Haussperling anzubringen.

### **9.2 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) sind durchzuführen.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 – 2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

### **9.3 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z. B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### **9.4 Rückhaltung und Abteilung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist durch Retentionsmaßnahmen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht unterhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die weiterführende Kanalisation einzuleiten.

Die maximale Abflussspende von den privaten Grundstücksflächen wird mit 10 l/s\*ha festgesetzt.

Es wird auf die wasserrechtlichen Festsetzungen zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser unter Nr. III. verwiesen.

**10. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit „Gr und Fr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücken 368, 359/3, 360/5 und 360/4 zu belasten.

**11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)****11.1 Grundstücksbegrünung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Die Verwendung von Geovlies/Folien bei der Anlage von Grünflächen ist unzulässig.

**11.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° von Hauptgebäuden sind dauerhaft und fachgerecht extensiv gemäß zu begrünen und zu unterhalten. Garagen sind davon ausgenommen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens eine Mächtigkeit 10 cm aufweisen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

**11.3 Vorgartenzone**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung „Vorgartenzone“ sind wie folgt zu gestalten:

- Ein mindestens 5 Meter breiter Streifen ist gärtnerisch anzulegen.
- Mindestens 60 % der festgesetzten Vorgartenzone sind mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten (s. Hinweise V. 27) intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone auf maximal 40 % der Fläche zulässig. Zufahrten sind mit einer maximalen Breite von insgesamt 6 m zulässig.

**11.4 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Alle Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach zwei Jahre nachzupflanzen.

**12. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

**13. Dächer**

Als Dachformen der Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

Als Dacheindeckungen sind keine spiegelnden Materialien zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

**14. Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

**15. Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

**16. Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Bereichen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und die Einfriedungen der Grundstücke zu privaten Bereichen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Es sind Hecken, Sträucher und offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitterzaun) zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

**III. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und z. B. in Zisternen zu sammeln, zu versickern und /oder zu verwerten.

Die Verwertung kann z. B. durch die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung oder die Waschmaschine erfolgen.

Der Überlauf der Zisternen ist, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Abwasserkanal einzuleiten.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

**IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB****17. Überschwemmungsgebiet der Gersprenz gemäß § 78a WHG**

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen. Außerdem sind die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78 a Abs. 1 Satz 1 zu beachten. Ausnahmen von diesem Verbot können im Einzelfall von der zuständigen Behörde zugelassen werden.

Im Bauleitplanungsverfahren wurde eine Untersuchung „Ermittlung des vorhabenbedingten Retentionsraumverlusts“ durch das Büro BGS Wasser, Darmstadt, Juni 2024 durchgeführt.

Grundlage für die Ermittlung des mit dem Vorhaben einhergehenden Retentionsraumverlusts bilden die 100-jährlichen Wasserstände der Gersprenz gemäß Hochwasserrisikomanagementplanung (HWRMP) in Verbindung mit dem aktuellen digitalen Geländemodell. Es wurde das gegenüber der Bestandsbebauung zusätzlich durch die Realisierung des Vorhabens entfallende Wasservolumen berechnet. Dazu wurden die verdrängten Volumina von Bestandsbebauung und den vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt und die Differenz gebildet.

Das von der Bestandsbebauung verdrängte Volumen liegt bei einem 100-jährlichen Ereignis 720 m<sup>3</sup>, bei der zukünftigen Gebäudeverdichtung beträgt das verdrängte Volumen 2.589 m<sup>3</sup>. Daraus ergibt sich bei HQ100 ein durch die Verdichtung der Bebauung zusätzlich verdrängtes Volumen von 1.869 m<sup>3</sup>.

Ein Nachweis über den Ausgleich des verdrängten Retentionsvolumens muss erst im Zuge der Genehmigungsplanung der einzelnen Bauvorhaben erbracht werden.

In der o.g. Untersuchung von BGS Wasser ist für ein Beispielgrundstück die Ermittlung und der Ausgleich des vorhabenbedingten Retentionsraumverlusts dargestellt.

#### **18. Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG**

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet teilweise im extremen Hochwasserrisikogebiet (HQ EX) der Gersprenz. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2022.

### **V. Hinweise**

#### **19. DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Dieburg eingesehen werden.

#### **20. Artenschutz**

Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbaumaßnahmen und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

#### **21. Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Ableitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

#### **22. Bodenschutz**

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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit.

### 23. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB (WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg). Somit ist besonderer Sorgfalt alle Bauvorhaben zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Dies schränkt z. B. die Nutzung von Geothermieanlagen ein. Ggf. hieraus resultierende bauliche Einschränkungen sollten vorab mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg geklärt werden.

Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### 24. **Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

### 25. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Hessen ARCHÄOLOGIE, Ida-Rhodes-Straße 1, 64259 Darmstadt, Tel.: 06151-397783-0, archaeologie.darmstadt@hessenarchaeologie.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (Denkmalschutzbehörde, Jägertorstr. 207, 64289 Darmstadt, Tel: 06151-881-2331, Denkmalschutz@ladadi.de). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

### 26. **Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

### 27. **Artenempfehlungen / Pflanzliste**

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

#### Bäume

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“	Rotdorn
Crataegus lavalleyi „Carrierrei“	Apfeldorn)
Malus „Wintergold“	Zierapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säulen-Eberesche),
Ulmus hollandica „Lobel“	schmalkronige Stadtulme

### Sträucher

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Mespilus germanica	Echte Mispel
Rosa canina	Hundsrose)
Rosa glauca	Hechtrose
Salix purpurea	Purpur-Weiden
Salix repens	Kriechweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## **VI. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zum Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag. Folgende ergänzende Regelungen sind im Vertrag aufgenommen:

- Bei Neubauten müssen die Anforderungen des jeweils aktuellsten KfW Standards eingehalten werden.
- Die Errichtung von PV-Anlagen ist bei Neubauten verpflichtend.