

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für einen Kindergarten zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ₁ und GRZ₂) sind dabei einzuhalten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

- 2.1 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Artenliste zu verwenden. Bei der Bepflanzung dürfen nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden.

- 2.2 Die Bepflanzungen in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dabei ist zu beachten, dass die Sträucher (l. Str. 2xv 60/100) im 3er Verband mit 2 m Abstand in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen sind. Zwischen den Bäumen (Hochstamm/ Stammumfang 12/14) soll ein Abstand von 10 -20 m bestehen.

In direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Wegen sind nur kleinkronige Baumarten zu pflanzen, um eine Nutzungsbeeinträchtigung durch überhängende Äste zu vermeiden. Die Grenzabstände des Hessische Nachbarrechtsgesetz sind hierbei zu beachten.

- 2.3 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Insbesondere die im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 als „Anpflanzung“ festgesetzten und gemäß der Ausführungsplanung gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wegfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3. Allgemeine Hinweise

- 3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

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

Arbeiten im Bereich vorhandener Anlagen sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

- 3.3 Im Rahmen der Ausführungsplanung der Zufahrtsstraßen sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Zufahrt zum Sportgelände über die Zufahrtsstraße zum Kindergarten und Feldwege nicht ermöglichen.

- 3.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans von 1998 eine Altablagerungsfläche festgestellt worden ist und für den Bereich des Kindergartens ein umwelttechnisches Gutachten vorliegt. Der Umgang mit der Altablagerung und die Vorgehensweise zur Sanierung im Sinne der geplanten Nutzung waren Gegenstand diverser Abstimmungen und Schutzmaßnahmen. Die Lage der Altablagerung ist nachrichtlich in die Änderungsplanung übernommen worden und zu beachten.

- 3.5 Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“, die größere Abgrabungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt.

4. Artenliste

Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne)

Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix caprea* (Salweide)