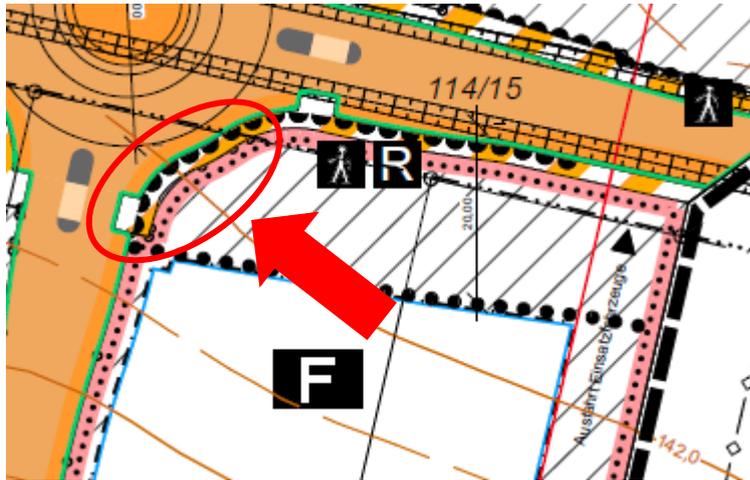


Planinhaltliche Korrekturen / Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ *nach* der erneuten Offenlage gem. § 4a(3) – 12-2022

**Änderungen in der Planzeichnung:**

1. Der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ am südöstlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs wird bis 20 m ins Plangebiet hinein verlängert.



2. Unter der Ausnutzungstabelle (Tabelle befindet sich unterhalb der Planzeichnung) wird die erklärende Definition „SG = Staffelgeschoss“ ergänzt

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z(max)	TH (max)	FH (OKmax)	Bauweise	Haustyp
1	WA	0,4	1,2	II +SG	7,5 m	10,5 m		---
2	WA	0,4	0,8	II	7,5 m	10,5 m		△ ED
3	WA	0,35	0,7	II	7,5 m	10,5 m	o	△ E
	Gemeinbedarf: Feuerwehr			II				
	Gemeinbedarf: Kita			II				

(SG = Staffelgeschoss)

## Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Abschnitt III) (neben der Planzeichnung):

3. Bei den Festsetzungen mit den Nummern 3.3 (Freiflächenbeleuchtung) und 5 (Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien) wird jeweils der folgende konkretisierende Zusatz ergänzt: „Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig“

### 3.3 Freiflächenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten:

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse 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 mehr als 60° aufheizt.

Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

Auf die Bestimmungen des § 41a BNaSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.

- 5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (gem. § 9 (1) 23b BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Anlagen, die der Kreisstraße zugewandt werden, sind nur in blendfreier Ausführung zulässig.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen.

Auf die Festsetzung III 1.2 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 3.2 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.

- 
4. Vorherige Festsetzung mit der Nummer 1.4.3 (Stützmauern im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und im Bereich der Bauverbotszone nördl. der Sauerbornstraße/ östlich Kreisverkehrsplatz) wird ersatzlos gestrichen.

### 1.4.3 Stützmauern im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und im Bereich der Bauverbotszone nördl. Sauerbornstraße/ östlich Kreisverkehrsplatz

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 sowie der Anlage zu § 63 Nr. 7.2 u. 7.1 HBO):

Abweichend von der Festsetzung III 1.3 gilt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf: Stützmauern bis 1,5 m Höhe sind genehmigungsfrei. Sofern eine Absturzsicherung (Geländer) auf einer Stützmauer erforderlich ist, ist auch diese bis zu einer Höhe von 1,0 m genehmigungsfrei (Gesamthöhe des Bauwerks über OK Gelände: 1,5 m Mauer + 1,0 m Geländer = 2,5 m genehmigungsfrei).

Werden Stützmauern im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) erforderlich, ist Hessen Mobil in die Objektplanung vor der Baudurchführung zwingend einzubinden und zu beteiligen.

(Abbildung aus vorherigem Entwurf, im Satzungsexemplar nicht mehr vorhanden)

---

5. Bei der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nummer 2.11 (Einfriedungen) wird der vorher vorhandene Teilsatz, dass offene Einfriedungen nur auf den Innenseiten der Hecken zulässig sind gestrichen. Offene Einfriedungen sind somit in Kombination mit Hecken sowohl auf der Innen- als auch auf der Außenseite der Hecke zulässig.

2.11 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich Hecken. Diese können um offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Doppelstabmatten, Holzzäune) ~~an der Innenseite der Hecke~~ ergänzt werden.

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm vorzunehmen.

Dies gilt nicht für Stützmauern gem. Fest. III 1.3.

Im Bereich der Bauverbotszone zur Kreisstraße (§ 23 HStrG) ist sicherzustellen, dass Hessen Mobil an den jeweiligen Bauantragsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit hat, die konkrete Objektplanung zu prüfen und Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

(Abbildung aus vorherigem Entwurf, im Satzungsexemplar geändert)

---