

Nutzungsschablonen

Plangebiet WA 1	Plangebiet WA 2	Plangebiet WA 3
ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O. GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O.	ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O. GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O.	ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O. GRZ II 0,4 max. 1WE 110 m² 0,7 max. 1WE 110 m² O.

Plangebiet WA 4	Plangebiet WA 5	Plangebiet WA 6
ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O. GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O.	ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O. GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O.	ART 0 BAUL. NUTZUNG GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O. GRZ II 0,35 max. 1WE 125 m² 0,6 max. 1WE 125 m² O.

Zeichen des Katasterplans

Flur 1	Flummer	Gebäude
713	Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer	Höhenlinie

Nachrichtliche Übernahme

	Reduzierte Bauverbotszone (10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße)
--	---

A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
	Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
	Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
	Gebäudehöhe Flachdach (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
	Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
	Maximale Anzahl Wohneinheiten / m² vollendete Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Quartiersplatz mit Spielangeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken / Brauchwasserspeicher (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Grünfläche öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün / Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünfläche öffentlich Zweckbestimmung: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2. Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)
3. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) (weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)	4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5. Regenerückhaltebecken / Brauchwasserspeicher	6. Versickerung / Zisternen (private Flächen)
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
11. Naturschutzrechtliche Maßnahmen	12. Bäume im Bereich des festgesetzten Platzes
13. Pflanzliste 1:	14. Pflanzliste 2:
15. Pflanzliste 3:	16. Pflanzliste 4:
17. Pflanzliste 5:	18. Pflanzliste 6:
19. Pflanzliste 7:	20. Pflanzliste 8:
21. Pflanzliste 9:	22. Pflanzliste 10:
23. Pflanzliste 11:	24. Pflanzliste 12:
25. Pflanzliste 13:	26. Pflanzliste 14:
27. Pflanzliste 15:	28. Pflanzliste 16:
29. Pflanzliste 17:	30. Pflanzliste 18:
31. Pflanzliste 19:	32. Pflanzliste 20:
33. Pflanzliste 21:	34. Pflanzliste 22:
35. Pflanzliste 23:	36. Pflanzliste 24:
37. Pflanzliste 25:	38. Pflanzliste 26:
39. Pflanzliste 27:	40. Pflanzliste 28:
41. Pflanzliste 29:	42. Pflanzliste 30:
43. Pflanzliste 31:	44. Pflanzliste 32:
45. Pflanzliste 33:	46. Pflanzliste 34:
47. Pflanzliste 35:	48. Pflanzliste 36:
49. Pflanzliste 37:	50. Pflanzliste 38:
51. Pflanzliste 39:	52. Pflanzliste 39:
53. Pflanzliste 40:	54. Pflanzliste 40:
55. Pflanzliste 41:	56. Pflanzliste 41:
57. Pflanzliste 42:	58. Pflanzliste 42:
59. Pflanzliste 43:	60. Pflanzliste 43:
61. Pflanzliste 44:	62. Pflanzliste 44:
63. Pflanzliste 45:	64. Pflanzliste 45:
65. Pflanzliste 46:	66. Pflanzliste 46:
67. Pflanzliste 47:	68. Pflanzliste 47:
69. Pflanzliste 48:	70. Pflanzliste 48:
71. Pflanzliste 49:	72. Pflanzliste 49:
73. Pflanzliste 50:	74. Pflanzliste 50:
75. Pflanzliste 51:	76. Pflanzliste 51:
77. Pflanzliste 52:	78. Pflanzliste 52:
79. Pflanzliste 53:	80. Pflanzliste 53:
81. Pflanzliste 54:	82. Pflanzliste 54:
83. Pflanzliste 55:	84. Pflanzliste 55:
85. Pflanzliste 56:	86. Pflanzliste 56:
87. Pflanzliste 57:	88. Pflanzliste 57:
89. Pflanzliste 58:	90. Pflanzliste 58:
91. Pflanzliste 59:	92. Pflanzliste 59:
93. Pflanzliste 60:	94. Pflanzliste 60:
95. Pflanzliste 61:	96. Pflanzliste 61:
97. Pflanzliste 62:	98. Pflanzliste 62:
99. Pflanzliste 63:	100. Pflanzliste 63:

Verordnung des Bezugspunktes	Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseite zu ermitteln.
Bei geneigten Dächern:	
Traufhöhe	Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand
Firsthöhe	Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First
Bei Flachdächern:	
Gebäudehöhe Flachdach	Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika.
Bei Flachdächern sind darüber hinaus Dachaufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Oberkante Dachhaut zulässig.	
Nachweis der Höhenmessung	Den Bauantrags- oder Bauanfrageunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Bauweisen (§ 22 BauNVO)	Innerhalb der verschiedenen Plangebieten sind offene Bauweisen definiert.
Offene Bauweise	Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb der Plangebiete WA 5 und WA 6 sind nur Einzelhäuser und innerhalb der Plangebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (s. Nutzungsschablonen).
Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)	Entlang der Baugrenzen sind Bauanlagen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.
5. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)	Innerhalb der Plangebiete sind maximale Wohneinheiten pro m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt (s. Nutzungsschablonen). Ist z.B. eine WE pro 200 m² vollendete Grundstücksfläche festgelegt, ist eine weitere Wohneinheit ab einer Grundstücksfläche von 400 m² zulässig.
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Grenzabschnitten gemäß § 6 HBO zulässig. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich, Wirtschaftsweg sowie Quartiersplatz mit Spielangeboten.
8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	Regenerückhaltebecken / Brauchwasserspeicher Das auf öffentlichen, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenerückhaltebecken im Bereich des geplanten Platzes zu sammeln und mit Überlauf an die Kanalisation anzuschließen. Das Rückhaltebecken dient auch als Brauchwasserspeicher zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen. Die genaue Lage ist von der Topographie abhängig und ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind festgesetzt: Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün Zweckbestimmung Randeingrünung
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
Naturschutzrechtliche Maßnahmen	
Bäume im Bereich des festgesetzten Platzes	Im Bereich des festgesetzten Platzes sind mind. 3 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.
Pflanzliste 1:	Acer campestre Acer campestre "Elstrik" Acer platanoides "Columnare" Alnus spaehtl Amelanchier arborea "Robin Hill" Carpinus betulus Carpinus betulus "Fastigiata" Zierpappel Höpfenbuche Ungarische Eiche Schwedische Mehlbeere Amerikanische Stadtlinde "Greenspire" Amerikanische Stadtlinde "Rancho" Ulm
Acer campestre	
Acer campestre "Elstrik"	
Acer platanoides "Columnare"	
Alnus spaehtl	
Amelanchier arborea "Robin Hill"	
Carpinus betulus	
Carpinus betulus "Fastigiata"	
Zierpappel	
Höpfenbuche	
Ungarische Eiche	
Schwedische Mehlbeere	
Amerikanische Stadtlinde "Greenspire"	
Amerikanische Stadtlinde "Rancho"	
Ulm	

Pflanzliste 2:		
Bäume:		
- Feldahorn		Acer campestre
- Birke		Betula pendula
- Hainbuche		Carpinus betulus
- Vogelkirsche		Prunus avium
- Salweide		Salix caprea
- Eberesche		Sorbus aucuparia
- Elsbeere		Sorbus torminalis
Sträucher:		
- Kornelkirsche		Cornus mas
- Hartriegel		Cornus sanguinea
- Hasel		Corylus avellana
- Pfaffenröhrlchen		Euonymus europaeus
- Liguster		Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche		Lonicera xylosteum
- Schlehe		Prunus spinosa
- Kreuzdorn		Rhamnus catharticus
- Kriechende Rose		Rosa canina
- Hundrose		Rosa canina
- Schwarzer Holunder		Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball		Viburnum lantana

Randeingrünung innerhalb der mit RE gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche	Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. In den Randbereichen sind Krautausbau durch Einsatz einer artenreichen Blümmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in mind. folgender Qualität zu pflanzen:
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (Plangebiete WA 1 und WA 6)	Die zur Erhaltung und Anpflanzung gekennzeichneten Bäumen sind erhalten und um die zur Erhaltung und Anpflanzung gekennzeichneten Bäume sind erhalten und um die weitere Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis max. 10 m zu ergänzen. Abhängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste 3 in mind. folgender Qualität zu pflanzen.
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (Plangebiete WA 1 und WA 6)	Die zur Erhaltung und Anpflanzung gekennzeichneten Bäumen sind erhalten und um die weitere Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis max. 10 m zu ergänzen. Abhängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste 3 in mind. folgender Qualität zu pflanzen.
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (Plangebiete WA 1 und WA 6)	Die zur Erhaltung und Anpflanzung gekennzeichneten Bäumen sind erhalten und um die weitere Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 7 bis max. 10 m zu ergänzen. Abhängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste 3 in mind. folgender Qualität zu pflanzen.

Pflanzliste 3:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 4:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 5:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 6:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 7:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 8:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 9:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 10:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 11:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 12:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 13:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Pflanzliste 14:	
Obstbäume	
- Apfelsorten	
- Goldparmäne	
- Rote Sternmelone	
- Roter Eisapfel	
- Borkapfel	
- Winterprinzapfel	
- Gewürzäpfel	

Naturschutzrechtliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	
Zuordnungsfestsetzung	
Vorgezogene hergestellte Ersatzmaßnahme (Ökoto-Maßnahme) nach § 16 BNatSchG	

Maßnahme 1	
Entfernung von Fichtenbeständen und Wiederaufforstung mit Erlen und Eschen	
Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökoto-Maßnahme Otzberg, Gemarkung Oberklingen, Flur 14, Flurstück 1 zugeordnet. Die Flächegröße beträgt 522,7 m² und entspricht nach des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 12 Pkt. / m², ca. 6.272 Pkt.	

Maßnahme 2	
Naturschutzrechtlich im Wald	
Dem Bauvorhaben werden Flächen des Ökoto-Maßnahme Otzberg, Gemarkung Ober-Naues, Flur 3, Flurstück 26/1 zugeordnet. Die Flächegröße beträgt 19.039,2 m² und entspricht nach des Hessischen Kompensationsverordnung, bei einer Aufwertung von 6,5 Pkt. / m², ca. 123.755 Pkt.	

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)	

1. Gebäudegestaltung	
1.1 Dachformen und Dachneigungen	
In den Plangebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In den Plangebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45° zulässig.	
1.2 Dachaufbauten	
Dachaufbauten auf Flachdächern in Form von Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen müssen zu den straßenseitigen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 2,0 m, von den anderen Fassadenkanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.	
1.3 Staffelfestsetzung	
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen bei der Errichtung eines Staffelfestsetzungen oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Abstand von mindestens 1,00 m zum darunterliegenden Geschoss eingehalten werden. Grenzen Gebäude an mehrere öffentliche Verkehrsflächen an, ist die Fassade des Eingangsbereiches maßgebend.	
2. Einfriedung und Geländemodellierung	

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Für Einfriedungen an Nachbargärten sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.	
--	--

Zulässig sind:	
- offen wirkende Metall- oder Holzläden	
- Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzläden	

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:	
- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplanken, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,	
- Mauern aus Pflanzsteinen.	

Ausnahme: sind Mauerwerk, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese sind als Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen. Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.	
--	--

Tafelsteige Anschließungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.	
--	--

Das maximale Steigungsverhältnis von Böschungen von Grundstücksgrenzen beträgt 1:2.	
---	--

3. Mülltonnenstandplätze	
Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umplanzen.	

D Hinweise und Empfehlungen	
Artenschutz	
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.	

Denkmalschutz	
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG, Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.	

Bei Schadensfällen	
Sind bei Bauarbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben 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, Bundeschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für 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 herbeizuführen.	
---	--

Die im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Minderung von Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden
--