

# BEBAUUNGSPLAN NR. 108 “MEDICUM RHEINGAU”

## TEIL A . PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 8 BauNVO)

#### Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

#### Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### Ausnahmeweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsicht's- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

#### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO, § 21a Abs. 4 BauNVO)

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Bezugspunkt

#### Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt aller Festsetzungen zur Höhe im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Ebene Normalhöhennull (NNH). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem Bezugspunkt abzutragen.

#### Höhe der Oberkante (OK)

Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches, einschließlich Aufkantung oder Attiken.

Die hergestellte Oberkante kann durch Dachaufbauten sowie Ein- und Anbauten (z. B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Technikneinhausungen) um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Davon sind Erschließungsanlagen wie Treppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m über der OK Attika des Dachs haben. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Dachs einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

#### 2.2 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

#### 2.3 Geschossfläche, Baumaße

Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumaße bieten Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### Überschreiten von Baugrenzen

Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

- um bis zu 0,5 m durch Gesimse sowie bauliche Anlagen zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Anlagen zum Sonnenschutz (z. B. Brise Soleil),
- um bis zu 1,5 m durch Dachvorsprünge, Balkone, Loggien und unterirdische Bauteile, und
- um bis zu 5,0 m durch an das Gebäude angebaute befestigte Flächen wie Terrassen, sowie durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Treppenhäuser und Eingangsüberdachungen.

Überschreitungen von Baugrenzen sind auch zulässig, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Abschnitt 6.2 angrenzen.

Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch private Nachbargrenzen nicht überdeckt werden.

Für die Baugrenze entlang der Erbacher Straße (K 638), für die eine Höhe der Oberkante von 104,0 m festgesetzt ist, sind jegliche Überschreitungen unzulässig.

### 4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellplätze zum Zwecke der Abholung.

### 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauNVO)

#### 6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

##### Insekten- und Fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Die Außenbeleuchtung ist so auszurichten, dass Gehölzstreifen nicht direkt beleuchtet werden. In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Bestimmungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² sowie Überckerverglasungen sind unzulässig. Wenn zusammenhängende Glasflächen von mehr als 20 m² nicht vermeidbar sind, müssen sie wie folgt ausgeführt werden:

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- transuzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) strukturierte Glasflächen, oder
- feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankigterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

#### 6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

P1 - Südliche Grundstückseingrününg entlang Erbacher Straße

Für die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe entlang der Erbacher Straße sind Bäume I. und II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden. Die restliche Pflanzliste ist flächendeckend mit einer Mischung aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen.

P2 - Östliche Grundstückseingrününg entlang B 42

Auf der als P2 gekennzeichneten Fläche sind mindestens drei Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Darüber hinaus ist mindestens ein Strauch je 5 m² gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Die verbleibende freie Fläche ist mit Landschaftsrassen aus heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen.

P3 - Nördliche Grundstückseingrününg

Auf der als P3 gekennzeichneten Fläche ist je angfangene 5 m² mindestens ein Strauch gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen. Die verbleibende freie Fläche ist mit Landschaftsrassen aus heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen.

P4 - Westliche Grundstückseingrününg

Auf der als P4 gekennzeichneten Fläche sind schmackrönige Bäume im Abstand von min. 4 m bis max. 6 m untereinander gemäß der mit \* gekennzeichneten Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Die verbleibende freie Fläche ist mit Landschaftsrassen einzusäen. Wahlweise kann in der Rasenfläche eine Wildblumenmischung eingearbeitet werden.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Der Flächenanteil der Dachbegrünung an der Dachfläche der Gebäude eines Baugrundstücks (Gesamtmfläche, gebildet von den Außenkanten der Dächer) muss mindestens 50 % betragen.

Die Begrünung ist mit der Errichtung von Solaranlagen zu kombinieren (siehe Festsetzung Ziffer 7).

#### Fassadenbegrünung von Parkbauten

Außenwand- oder Fassadenflächen von Parkbauten sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit Rank- oder Kletterpflanzen bodengebunden zu begrünen. Die Anpflanzung hat alle 1,5 m zu erfolgen, wobei Öffnungen für die Belichtung und die Befüllung abschnittsweise auszunehmen sind.

Darüber hinaus sind Durchfahrten, Türen und Treppenanlagen von der Festsetzung ausgenommen.

#### Fassadenbegrünung von baulichen Anlagen

Zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Parkbauten, sind ab einer Fläche von 100 m² mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen sind solche, die keine Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore aufweisen.

Flächen für Werbeanlagen sowie Flächen, die der Corporate Identity dienen, also der Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnen und es von anderen Unternehmen unterscheidet, sind von der Festsetzung ausgenommen. Die Farbgebung der Fassade zählt nicht zu den ausgenommenen Flächen.

#### Begrünung von Abfallsammelanlagen

Oberirdische Abfallsammelanlagen sind einzuzünnen.

#### 6.3 Allgemeine Bestimmungen

##### Qualitätsbestimmungen

Standortgerechte Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder als Solitär mit einer Kronenbreite von 150-200 cm und einer Höhe von 300-350 cm.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Sträucher müssen verpflanzt worden sein und 3-5 Triebe aufweisen, bei einer Höhe von 100-150 cm.

##### Sonstige Bestimmungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 m Höhe.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m² aufweisen. Um den Stamm herum muss eine dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche mit einer Mindestgröße von 6 m² vorhanden sein.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den obenstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

##### Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Fassadenbegrünung sind Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

##### Heimische Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Acer platanoides
Spitzahorn
Acer platanoides "Alershausen"
Spitzahorn
Acer pict. "Colorman"
Säulen-Ahorn
Corylus colurna
Baum-Hasel
Fragaria sylvatica
Rohrbeue
Rixinus ex. "Westhof's Globe"
Straßen-Esche
Juglans regia
Walnuss
Prunus avium
Vogel-Kirsche
Populus nigra Italica
Pyramidenpappel
Quercus petraea
Trauben-Eiche
Quercus robur
Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"
Säulen-Eiche
Salix alba
Siber-Weide
Tilia cordata
Winter-Linde
Tilia tomentosa
Sibirische Lindende
Tilia cord. "Greenspire"
Stad-Linde
Tilia platyphyllos
Sommer-Linde

##### Heimische Bäume II. Ordnung

Acer campestre Maßholder
Feldahorn
Acer campestre. Elterik\*
Feldahorn
Alnus cordata
Italienische Erle
Alnus incana
Grauerle
Carpinus betulus
Hainbuche
Carpinus bet. "Frans Fontaine"
Säulen-Hainbuche \*
Malus spec.
Apfel in regionaltypischen Sorten\*
Prunus spec.
Kirschen, Mandeln in regionaltypischen Sorten\*
Prunus padus
Traubeneichwe
Sorbus aucuparia
Eberesche
Sorbus aucuparia "Fastigiata"
Säulen-Eberesche \*
Sorbus domestica
Speierling
Sorbus intermedia
Mehlbeere
Sorbus torminalis
Eiberebe

\*empfohlen für P4

##### Heimische Heister und Sträucher

Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas
Kornelkirsche
Rosa rugosa
Rote Hagebeel
Corylus avellana
Hasel
Crataegus monogyna
Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata
Zweigflügler Wilddorn
Euonymus alatus
Pflaferhütchen
Hedera helix
Efeu
Ligustrum vulgare
Liguster
Rosa heckenkirsche
Rosa rugosa
Rosa schneeweiße
Prunus spinosa
Steinweißel
Prunus mahaleb
Feldrose
Rosa arvensis
Feldrose
Rhamnus spec.
Faubaum
Rosa canina
Hundsrose
Rosa glauca
Hechtrose
Rosa multiflora
Büschelrose
Rosa rugubriosa
Weinrose
Sambucus nigra
Holunder
Sorbus aucuparia
Eberesche
Salix rosmarinifolia
Rosmarinweide
Sambucus racemosa
Trauben Holunder
Taxus baccata
Gew. Eibe
Viburnum lantana
Wolliger Schneeball
Viburnum opulus
Gemeiner Schneeball

##### Rank- und Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

Campsis radicans
 Trompetenblume
Hydrangea petiolaris
Kletterhortensie
Parthenocissus quincefolia tr. „Vittoria“
Wilder Wein
Parthenocissus quincefolia tr. „Engelmanni“
Wilder Wein

##### Rank- und Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Actinidia arguta
Strahlengriffl
Aristolochia macrophylla
Pflaferwinde
Celastrus orbuculus
Baumweigel
Clematis spec.
Waldrebe in Arten und Sorten

#### 6.4 Ausführen befestigter Freiflächen, Stellplätze

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie Erschließungsflächen für die barrierefreie Nutzung.

#### 6.5 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen ist mittels Dachbegrünung, Zisternen, Stauraumkanälen, Rückhaltebecken oder vergleichbaren Retentionsanlagen zurückzuhalten und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, ist für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden und anschließend gedrosselt abzuliefern.

#### 6.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und FarbTöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 70 oder heller sein, alternativ muss der Hellbezugswert mindestens 45 betragen.
\* Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und weniger als 10 % der Fassadenfläche einnehmen oder aufgrund denkmalrechtlicher Anforderungen erforderlich sind, sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Oberflächen aus Naturstein, für Photovoltaikanlagen und für Werbeanlagen. Flächen, die der Corporate Identity dienen, also der Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnet und es von anderen Unternehmen unterscheidet, sind bis zu einem Anteil von 20 % der Flächensumme aller Außenfassaden eines Gebäudes von der Festsetzung ausgenommen.

### 7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO)

Auf mindestens 70 % der begründeten Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zu errichten.

Über ebenerdigen, offenen Stellplatzflächen mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaikanlagen müssen mit mindestens 1,5 kW installierter elektrischer Leistung je Stellplatz errichtet werden.

Solarwärmkollektoren sind auf die Verpflüchtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen anzurechnen. Die Errichtung der Solarmodule ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren (siehe Ziffer 6.2).

## TEIL B . ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 8 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HfBO)

Einfriedungen mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten und sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu errichten.

Zulässige Ausführungen von Einfriedungen sind:

- Schritthecken und freiwachsende Hecken,
- ortsbühler Naturstein,
- transparente Holz-, Stahl- oder Eisengitterzune mit vertikaler Stabgliederung,
- Metallzune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen. Diese sind in Material und Farbe auf die Gebäudefassaden und die befestigten Oberflächen abzustimmen.

### 9 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HfBO)

##### Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist in direktem räumlichem Zusammenhang ein standortgerechter Baum aus der Pflanzliste (Festsetzung Ziffer 6.4) gemäß den allgemeinen Bestimmungen (Festsetzung Ziffer 6.3) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie zum Beispiel Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze innerhalb von Parkbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Mindestens 3 % der notwendigen Stellplätze sind barrierefrei im Sinne des § 2 Absatz 2 Garagenverordnung auszubilden.

##### Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze in Gebäuden müssen gut zugänglich und barrierefrei erreichbar sein.

Abstellplätze außerhalb abschließbarer Räume müssen mit Fahrradbögen versehen sein, an denen Fahrräder nach dem Anlehnprinzip abgestellt werden können. Der Rahmen und mindestens ein Laufrad muss mit einem Schloss zu befestigen sein.

Die Grundfläche für einen Abstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2,0 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständen beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 0,80 m und bei Schräg- oder Hoch-Triafstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsganges zwischen den Fahrradständen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mindestens 1,80 m, bei Schrägaufstellung mindestens 1,30 m.

### 10 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HfBO)

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen Außenbauteile (Bauteile und -elemente, welche die Fassadengestalt maßgeblich gliedern) nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

## TEIL C . NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone B 42

Auszug aus dem Bundesfernstraßengesetz (FSfG):

*“§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen*

*(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*

- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

*Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. . . .*

*(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn*

- bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. . . .”*

Die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStuG ist in der Planzeichnung eingetragen.

#### Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone K 638

Auszug aus dem Hessischen Straßengesetz (HStG):

*“§ 23 Bauliche Anlagen an Straßen*

*(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen*

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. . . .”*

*(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn*

- bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*

- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

*Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. “*

Die Anbauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStuG ist in der Planzeichnung eingetragen.

## TEIL D . HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

*Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Bauamt der Stadt Eitville am Rhein - Schwalbacher Straße 40, 65343 Eitville am Rhein - während der Dienstzeiten eingesehen werden.*

#### Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen (DIN 14090).

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsamt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) muss eine Wassermenge von mindestens 1.000 l/min (98 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80,0 m bis 100,0 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150,0 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14394 vorzusehen.

Der Fiedruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch dort, wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.