

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) mit Nutzungs-
beschränkungen nach
§ 1(5) und (6) BauNVO
(s. textliche Festsetzung
Nr. 2.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl
(§ 19(1) BauNVO)
als Höchstmaß



Geschossflächenzahl
(§ 20(2) BauNVO)
als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze (z.B.)
(§ 20(1) BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
zwingend festgesetzt (z.B.)
§ 16(2) bis (4) und § 20(1)
BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

O

Offene Bauweise
(§ 22(1) und (2) BauNVO)

g

Geschlossene Bauweise
(§ 22(1) und (3) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23(1) und (3) BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23(1) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



hier: Hauptfirstrichtung

Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9(1) Nr. 5 BauGB)



hier: Kindergarten

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



hier: verkehrsberuhigter
Bereich/Wohnsammelstraße
und Wohnweg



hier: verkehrsberuhigter
Bereich/Platz

PLATZ

FUSSWEG

Fußweg

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung
der Landschaft
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:

Streuobstwiese
(siehe landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 7.0)



Ortsrandeingrünung
(siehe landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 5.2)

Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern

Zweckbestimmung:

Vorgärten
(siehe landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 6.1)



Gartenflächen
(s. landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 6.2)



Gärten mit gemeinschaftlicher
Nutzung
(siehe landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 6.3)



Außenanlagen am Kinder-
garten
(siehe landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 6.4)



Anpflanzen von Bäumen
- Standortfestsetzung -
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Flächen für Neben- und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

St

Stellplätze

Besonderer Nutzungszweck von
Flächen, der durch besondere
städtebauliche Gründe erforder-
lich wird
(§ 9(1) Nr. 9 BauGB)



hier: Zone für Wintergärten
und Loggien
(s. textliche Fest-
setzung Nr. 4.2)



Empfehlung für
Grundstücksgrenzen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9(7) BBauG)



Bezugspunkt für
Höhenfestsetzungen

Fläche für Ver-
sorgungsanlagen / Abfallentsorgung
(§ 9(1) Nr. 12 und 14 BauGB)

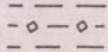


hier: Trafostation



hier: Glascontainer

Fläche für Haupt-
versorgungsleitungen
(§ 9(1) Nr. 13 BauGB)



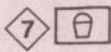
Fermelleitung mit
Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

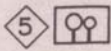


öffentliche Grünfläche

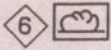
Zweckbestimmung:



Spielplatz
(s. landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 5.1)



Streuobstwiese
(s. landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 7.0)



Ortsrandeingrünung
(s. landschaftsplanerische
Festsetzung Nr. 5.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.
- 2.C Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO insbesondere:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 19 (3) und 21a(2) BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen können gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben.

4.0 Die überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 5 qm Grundfläche sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Für Stellplätze und Garagen gelten gesonderte Festsetzungen.

4.2 Empfehlung: Zone für Wintergärten und Loggien

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen als "Zone für Wintergärten und Balkone" festgesetzten Fläche wird empfohlen, Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) zu errichten.

5.0 Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

6.0 Höhenlage baulicher Anlagen

6.1 Gebäudehöhen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt § 16(2) bis (4), § 18(1) BauNVO):

Für II-geschossige Bebauung:

- Für die Firsthöhen FH = 14,00 m
- Für die Traufhöhen TH = 7,50 m

Für III-geschossige Bebauung:

- Für die Firsthöhen FH = 17,00 m
- Für die Traufhöhen TH = 10,50 m

Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Seite der Erschließungsstraße beträgt:

EGH = 1,0 m

Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der Wohnsammelstraße des Wohnwegs bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster); der jeweilige grundstückbezogene Höhenbezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen zu ermitteln.

Durch die technische Erschließungsplanung können sich bei der Höhenlage der Verkehrsflächen Abweichungen von den festgesetzten Höhenlagen bis zu +/- 0,50 m ergeben; in diesem Fall sind von den festgesetzten Beschränkungen der Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig:

Für die Gebäudehöhen sind dann die tatsächlich vorhandenen Straßenhöhen maßgeblich.

Die Lage der tiefsten Koffersohle muß mind. 85 m ü NN (Grundwasserflurstand) betragen.

7.0 Höchstmaße der Baugrundstücke

Als Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Flächen sind zulässig (§ 9(1) 3. BauGB):

- in den in geschlossener Bauweise festgesetzten Flächen 8 m Grundstücksbreite sowie 260 qm Grundstücksgröße
- in den in offener Bauweise festgesetzten Flächen 22 m Grundstücksbreite sowie 400 qm Grundstücksgröße

Ausnahmen sind zulässig: Einmal bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

8.1 Garagen

Garagen sind gemäß § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

8.2 Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 12(6) BauNVO auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreicht.

Innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stellplätze jedoch nicht zulässig.

9.0 Hinweise

1. Bei der Ausweisung der Baugebiete muß die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser", Ziffer 4, Ausgabe Juli 1978, gesichert sein.

Es muß hiernach für die allgemeinen Wohngebiete aufgrund der Geschosßflächenzahl von 0,8 ein Löschwasserbedarf von mindestens 1600 l/min. bei 2 bar Fließdruck für mindestens 2 Stunden gedeckt werden können.

Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

In das Wasserrohrnetz sind Hydranten nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331/I-VII, betreffend Hydranten-Richtlinien, einzubauen. Anzahl und Größe der Hydranten sind nach Nr. 3 der genannten Richtlinien vorzusehen.

2. Die Straßen in dem Baugebiet sind so anzulegen, daß diese ungehindert von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Straßenbreiten wie auch die Radien an den Einmündungen sind entsprechend zu bemessen.
3. Vor der Bebauung sind die Straßennamen und Hausnummern festzulegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

I. Landschaftsplanerische Festsetzungen

gemäß § 9(1) Nr. 11, 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HeNatG.

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

3.0 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

4.0 Pflanzgebot von Bäumen

- 4.1 Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden. Es sind die Arten der jeweiligen Artenauswahlliste zu verwenden.

Die festgesetzten Standortempfehlungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind 3 Jahre nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

4.2. Baumreihen entlang der Wohnsammelstraßen

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m.

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Wohnsammelstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2x2 m zu sichern. Wahlweise kann eine Baumscheibe der spontanen Vegetationsentwicklung überlassen werden (Entwicklung einer Ruderal-Staudenflora) oder mit Stauden zu bepflanzen.

4.3. Bäume im öffentlichen Platzbereich

Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden:

Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m.

4.4. Baumpflanzungen entlang der Wohnstraßen /Hausbäume

Es sind z. B. folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus spec.	- Weißdorn
Sorbus spec.	- Vogelbeere
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Betula pendula	- Birke
Juglans regia	- Walnuß
Mespilus germanica	- Mispel

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 3x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb.

5.0. Öffentliche Grünflächen

5.1. Spielplatz

Die mit Ziffer "7" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist wie folgt anzulegen:

- Alle Flächen, die nicht aus technischen Gründen völlig versiegelt werden müssen, sind mit einer wassergebundenen Wegedecke, Rindengranulat, Sand oder Rasen anzulegen.
- Alle Flächen, die nicht begangen oder befahren werden müssen, sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Ruderalvegetation ist zuzulassen.
- Die Artenauswahlliste aus Pkt. 11 gilt entsprechend.
- Notwendige Einfriedungen sind mit Sträuchern und Bäumen und / oder sich in das Landschaftsbild einfügenden Holzzäunen vorzunehmen.

Damm / Ortsrandeingrünung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" gleichzeitig: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ("Ziffer 6") ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige oder windbruchgefährdete Gehölze sind zu ersetzen. Es sind jeweils der Wuchsgröße entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der dreireihige, stufige Aufbau der Hecke ist zu erhalten und zu ergänzen. Der Gehölzbestand ist durchgehend zu erhalten und mit einheimischen standortgerechten Arten zu ergänzen. Der vorhandene Weg ist in seiner jetzigen Form und Ausprägung zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Ulmus spec.</i>	- Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Malus silvestris</i>	- Holzapfel

Obstbäume in Sorten
(Hochstamm)

Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stamumfang 14/16 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, 250 cm - 300 cm hoch

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Eubonymus europaeus</i>	= Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Notwendige Ersatzpflanzungen sind gruppenweise in 5jährigem Turnus vorzunehmen.

Die Pflege der Pflanzung durch regelmäßiges "auf den Stock setzen" der Sträucher soll abschnittsweise, am besten einzeln, alle 7-15 Jahre erfolgen.

Die Randstreifen sowie die dem Baugebiet zugewandte Böschung des Damms sind als Krautsaum zu entwickeln (Breite möglichst 1 m und mehr) 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und kann als Mulchmaterial für die angrenzende Gehölzfläche verwendet werden. Eine Düngung ist unzulässig.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern6.1 Vorgärten

Die mit Ziffer "1" gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Vorgartenfläche" sind zu 80% gärtnerisch anzulegen.

6.2 Gartenflächen

Die mit Ziffer "2" gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Gartenfläche" sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten.

6.3 Gärten mit gemeinschaftlicher Nutzung

Die mit Ziffer "3" gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Gärten mit Gemeinschaftsnutzung" sind naturnah mit Gehölzen und Stauden anzulegen und langfristig zu unterhalten.

Empfehlung

Für die Geschosswohnungsbauten wird empfohlen, die den Erdgeschosswohnungen ebenerdig zugeordneten Gartenflächen den Bewohnern als Mietergärten zur Verfügung zu stellen, sowie nach Bedarf weitere Flächen für Bewohner der oberen Geschosse.

6.4. Außenanlagen am Kindergarten

Die mit Ziffer "4" gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Außenanlage am Kindergarten" sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen. Es sind ausschließlich Pflanzen entsprechend der Artenauswahlliste in Pkt. 11 zu verwenden. Pflanzen mit giftigen Pflanzenteilen sind nicht zu verwenden.

Empfehlung:

Es wird empfohlen die Gestaltung der Außenanlagen mit natürlichen Materialien und Mitteln (Bodenmodellierung, Verwendung von Pflanzen als Raum- und Erlebniselemente sowie verschiedener Materialien wie Sand, Kies, Wasser) durchzuführen. Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind mit verschiedenen Baumarten vorzunehmen.

7.0 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Auf den mit Ziffer "5" gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft", gleichzeitig: "öffentliche Grünfläche", sind Streuobstwiesen anzulegen und langfristig zu erhalten.

Es ist ein Obstbaum pro 100 qm Fläche zu pflanzen, wobei eine Mischung verschiedener Obstsorten (Kern- und Steinobst) zu wählen ist. Es sind Lokalsorten zu verwenden sowie folgende Arten:

Malus silvestris	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Holzbirne
Juglans regia	-	Walnuß
Sorbus domestica	-	Speierling
Morus alba	-	Maulbeere

Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 m.

Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr alle zwei Jahre zu schneiden, danach ist ein gelegentlicher Pflegeschnitt in mehrjährigem Turnus ausreichend. Auf Düngung sowie Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Wiese ist mindestens 1 x bis maximal 3 x pro Jahr, frühestens im Juli zu mähen.

8.0 Verkehrsflächen

8.1. Platz

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Platz ist zu mindestens 50 % mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Vegetationselemente sind nach gestalterischen Aspekten anzuordnen. Es gelten die Pflanzvorschriften von Pkt. 4.3 sowie die Planzeichnungen.

9.0 Oberflächengestaltung

9.1 Gebäudeumfahrten

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten im Bereich von Pflanzstreifen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen.

9.2 Oberflächengestaltung der Erschließungsflächen

Befestigungen von Stellplätzen und deren Zufahrten mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder andere, ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen.

Die Fahrbahn der Wohnsammelstraße (4m) ist in einer Breite von 4 m mit Asphalt, die Fahrspur (3 m breit) der Anliegerstraßen sowie die Gehwege der Wohnsammelstraße sind mit Pflaster zu versehen.

Alle übrigen Verkehrsflächen im Wohngebiet (öffentlich und privat) wie Mehrzweckstreifen, Baumstreifen, Fußwege, Plätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotterrasen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

9.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen im Wohngebiet

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt werden.

10.0 Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"	-	Wilder Wein

11.0 Artenauswahlliste

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzungen einer Art zusammen gepflanzt werden, Ausnahmen sind nur für geschnittene Hecken zugelassen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ulmus carpiniifolia	-	Feldulme
Salix spec.	-	Baumweide
Populus tremula	-	Zitterpappel
Populus alba	-	Silberpappel
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme
Juglans regia	-	Walnuß
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie

Bäume 2. Wuchsordnung

<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium "Plena"</i>	-	veredelte Vogelkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Rotdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
Obstbäume in Sorten (Hochstamm)		
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
<i>Mespilus germanica</i>	-	Mispel

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm
oder
Heister, 2 x verpflanzt, 250 - 300 m hoch

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn *
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche *
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Cytisus scorparius</i>	-	Besenginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	-	Rote Johannisbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarze Hollunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Weichselkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	-	Rose
Obstgehölze aller Art		
<i>Salix spex.</i>	-	Baumweide
<i>Euonymus spec.</i>	-	Pfaffenhütchen

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

* nur für geschnittene Hecken

Folgende standortgerechte Arten sind außerdem zulässig:

- <i>Philadelphus coronarius</i>	-	Pfeiffenstrauch, Falscher Jasmin
- <i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbirne
- <i>Berberis vulgaris</i>	-	Sauerdorn
- <i>Buddleja davidi</i>	-	Schmetterlingsstrauch
- <i>Buxus sempervires</i>	-	Buchsbaum
- <i>Comrea aborescens</i>	-	Blasenstrauch
- <i>Hydrangea spec.</i>	-	Hortensie
- <i>Jasminum nudiflorum</i>	-	Winterjasmin
- <i>Kolkwitzia amabilis</i>	-	Kolkwitzie
- <i>Spirea spec.</i>	-	Spiere
- <i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
- <i>Weigelia spec.</i>	-	Weigelia

Es gelten die jeweiligen Mindestgrößen.

12.0

Pflegemaßnahmen

Bei der Unterhaltung der vorgenannten Gehölzpflanzungen und Grünflächen sind Pestizide einschließlich Herbizide nicht anzuwenden. Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben, Hoffläche) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen. Auf die Verwendung von Tausalz ist zu verzichten.

13.0 Regelung des Wasserabflusses

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung nicht in die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Versickerungsflächen auf dem Grundstück einzuleiten und über Mulden zu versickern.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung, zu nutzen.

14.0 Erdaushub

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet wieder zu verwenden.

15.0 Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

GESTALTSATZUNG

Die Gemeinde Riedstadt erläßt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 89 HBO genehmigungsfrei sind.

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 25° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen, d.h. die Dachneigungen müssen symmetrisch sein.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahmen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

1.4 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff.

Zulässig sind auch Grasdächer.

1.5 Hausreihen, Hausgruppen und Doppelhäuser

Bei Hausreihen, Hausgruppen und Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

1.6 Von den gestalterischen Festsetzungen 1.1 bis 1.7 sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen, Wandbekleidungen aus Holzverschalungen, Sichtmauerwerk und Klinkerfassaden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten.

2.2 Zur Gewinnung der Solarenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig. Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

2.3 In den als "Zone für Wintergärten und Loggien" festgesetzten überbaubaren Flächen werden filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas empfohlen.

3.0 Carports

Die im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen dürfen als Carports überdeckt werden.

Zulässig sind filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas.

Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Wand ausgebildet werden. Für die farbliche Gestaltung gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 2.2 (Fassadenfarben) entsprechend.

4.0 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

5.0 Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1.00 m. Stützmauern sind nach Festsetzung Nr. 11 der landschaftsplanerischen festsetzungen zu begrünen.

6.0 Einfriedungen

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 1,00 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von 20 cm freizulassen. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

7.0 Gestaltung der Mülltonnenabstellplätze nach § 118(1) Nr. 3 HBO

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen und so anzuordnen, daß Entsorgungsfahrzeuge nicht rückwärts fahren müssen.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 87 HBO sind von der Gemeindevertretung am **24.03./28.03.1995** als Bausatzung beschlossen worden.

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361 - 97) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755, 793)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458)

Erlaß des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.08.1993 betr. Änderungen der Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht.

Hessisches Wassergesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113)

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauBG wurde von der Gemeindevertretung am 21.08.1992 beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 02.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Unterrichtung und Anhörung/Bürgerversammlung am 25.11.1992.

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 23.09./04.10.1994.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.12.1994. Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten, wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3(2) BauGB vom 12.12.1994 bis einschließlich 12.01.1995.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.03./28.03.1995 als Satzung beschlossen.

