

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 FF), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbau0landgesetz v. 22.04.1993. Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775).

- | | | |
|----------|--|---|
| 1 | | Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB) |
| | WA | Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
Ausnahmen sind nicht zulässig |
| 2 | | Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB) |
| 2.1 | GFZ | Geschossflächenzahl
(§20 BauNVO) |
| 2.2 | GRZ | Grundflächenzahl
(§19 BauNVO) |
| 2.3 | I bzw. II | Zahl der Vollgeschosse
(§16 (2) bis (4) BauNVO) |
| 2.4 | FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe | Höhe der baulichen Anlagen
(§16 (3) BauNVO und §18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossbodens auf der Seite der Erschließung beträgt EGH = 0,90 m

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück). |

- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- 3.1 **O** Offene Bauweise
(§22 (1) und (2) BauNVO)
- 3.2 **ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§23 (3) BauNVO)
- 3.3 Baugrenze
(§23 (1) und (3) BauNVO)
- 4 Verkehrsflächen**
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 4.1 **V** Straßenverkehrsflächen
- 5 Grünflächen**
(§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- öG** Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist wie folgt zu gestalten:
Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 15 zu verwenden, wobei für alle Bäume lediglich eine Art zu verwenden ist.

Zur Eingrünung des Ortsrandes ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 17 zu pflanzen.
- P** Private Grünflächen
Für die private Grünfläche **P** gelten die Festsetzungen der Ortsrandeingrünung
- pG** Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist wie folgt zu gestalten:
Zur Eingrünung des Ortsrandes ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 17 zu pflanzen.
- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Ortsrandeingrünung**
Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 15 zu verwenden, wobei für alle Bäume lediglich eine Art zu verwenden ist. (siehe auch Pkt 5 Grünflächen)
- Zur Eingrünung des Ortsrandes ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß Artenauswahlliste 17 zu pflanzen.
- 6.2 Oberbodensicherung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern.
- Der anfallende Oberboden ist ohne Vermischung der Bodenschichten auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.
- 6.3 Unterhaltungspflege**
Die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu unterhalten.
- Zulässig ist das Mulchen von Gehölzpflanzungen, um die Bodenfeuchtigkeit zu erhalten. Unzulässig ist eine mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln. Die Strauchpflanzungen sind durch mechanische Bodenbearbeitung zu pflegen.
- Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis bzw. vor Ort fachlich abzuwägen und außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 1. September bis 15. März durchzuführen.
- 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)
- 7.1 1 Gartenflächen/Wohnhäuser**
Die mit Ziffer „1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gartenflächen der Wohnhäuser - sind mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Rasen- und Wiesenflächen, Teichen oder Trockenmauern anzulegen.
- Mindestens 20% der unter Ziffer „1“ gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste 17 zu bepflanzen. Je Hausgarten, der mit Ziffer „1“ gekennzeichneten Fläche ist mindestens 1 Baum I oder II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 15 und 16 und ein Obstbaum als Hochstamm zu setzen.
- Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

- 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)
- 8.1 Für die zeichnerisch festgelegten Bäume sind die Baumarten gemäß Artenauswahlliste 15 zu verwenden, wobei für eine Baumreihe jeweils eine Art zu verwenden ist.
- 9 Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung:
Stellplätze
- Eine Grenzbebauung mit Garagen im seitlichen Bauwuch ist zulässig.
- 9.4 Schallschutzmaßnahmen
(§5 (2) Nr.6 BauGB)
Als geeignete Maßnahmen zum Schallschutz sind die markierten Häuserfronten mit Schallschutzfenstern auszurüsten
- 10 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
(§9 (6) BauNVO)
- 10.1 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20 (3)HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- 11 Empfehlung**
(§5 (2) Nr.6 BauGB)
Aufgrund des benachbarten Gewerbegebietes im Westen wird empfohlen die Schlaf- und Wohnräume auf der dem Gewerbe abgewandten Seite anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i. V. mit §87 Hessische Bauordnung vom 20.12.1993 (GVBl. S. 655 ff).

11 Dächer

11.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer vorgesehen.

11.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 45° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.

11.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile eines Daches. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite ergeben. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2 m beschränkt. Der Abstand der Dachgauben muss mind. das Maß der Dachgaubenbreite betragen. Die Dachgaube muss von der Traufe einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

11.4 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe sowie Sonnenkollektoren.

12 Fassaden

12.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind helle Putzflächen bzw. helle Backsteinfassaden. Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff-Platten, Metallverkleidungen.

13 Private Grundstücksfreiflächen/Einfriedungen

13.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

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

- 13.2 **Einfriedungen**
Einfriedungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen bzw. zu den benachbarten Baugrundstücken dürfen nicht höher als 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.
- 13.3 **Mülltonnenabstellplätze**
Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen.
- 13.4 **Garagenzufahrten/Stellplätze**
Die Zufahrten zu Garagen bzw. die Stellplätze sind mit wassergebundener Wegedecke, Rasenpflaster (Betonpflastersteine mit mind. 2 cm Rasenfuge), luft- und wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die begleitende Pflanzung. Ein Anschluss an die Kanalisation ist unzulässig.
- 14 **Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser**
(§87 (1) Nr. 1 HBO und §87 (2) HBO)
- 14.1 **Brauchwassernutzung**
Auf den Baugrundstücken sind Regenwasserspeicher zu Speicherung von Dachflächenwasser vorzusehen. Das gesammelte Regenwasser ist als Brauchwasser in den Gebäuden (WC-Spülung) und im Garten zu verwenden. Der Überlauf kann in den Kanal geleitet werden.

III. **Artenauswahlliste**

Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Hessischem Nachbarschaftsrecht.

15 **Bäume, Hochstämme I. Ordnung**

Hochstamm, 3 x verpflanzt
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Nussbaum
Prunus domestica	Süßkirsche

16 **Bäume, Hochstämme II. Ordnung**

Hochstamm, 3 x verpflanzt
Mindeststammumfang 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Pyrus domestica	Birne

17

Sträucher

2 x verpflanzt, mit einer Mindesthöhe von 125 - 150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Hanfweide
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

* = giftige Pflanzen

IV

Rechtsgrundlagen

1. Hessische Bauordnung HBO
2. Baugesetzbuch BauGB
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung BauNVO
4. Hessisches Naturschutzgesetz HNatG
5. Bundesnaturschutzgesetz BNatG
6. Hessisches Wassergesetz HWG
7. Hessisches Nachbarschaftsgesetz
Alle Gesetze in den jeweils gültigen Fassungen.

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ,

Az.: _____

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift