

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	1	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Die unter § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig

Die in § 19 (4) BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind insgesamt ausgeschlossen.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf max. 9,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus begrenzt. Der Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente. Die Errichtung von Drenpeln bis zu 0,80 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,60 m betragen.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 600 m², die maximale grundstücksgröße beträgt 800 m². Es dürfen pro Grundstück maximal 3 Wohnungen errichtet werden.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangstüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (3) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
- c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung).

HINWEIS: Er wird insbesondere für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken darauf hingewiesen, daß der Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) sich sehr stark über Wurzeläusläufer verbreitet.

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro, frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
A)	GROSSE BÄUME (> 25 m)			
	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	tro fr	fe
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	fr	
	<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche	fr	
	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche	tro fr	fe
	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche	tro fr	
	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	fr	fe
	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	fr	
B)	MITTLERE BÄUME (10-25 m)			
	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	tro fr	fe
	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	fr	
C)	KLEINE BÄUME (< 10 m)			
	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	tro fr	
	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	tro fr	
D)	GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)			
	<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	tro fr	fe
	<i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro fr	
	<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn (eingrifflig)	tro fr	
	<i>Salix caprea</i>	- Salweide	fr	
	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder		fe
	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder	tro	fe
E)	MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)			
	<i>Cornus mas</i>	- Cornelkirsche	fr	fe
	<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	tro fr	fe
	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	fr	
	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	fr	
	<i>Prunus spinosa</i>	- Schwarzdorn	tro fr	
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	tro fr	
	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	- Bibernelle	tro fr	
	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball	tro fr	
F)	KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)			
	<i>Rubus caesius</i>	- Kratzbeere		

C) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr

D) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe

E) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus mas	- Cornelkirsche		fr	fe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhutchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

G) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

H) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	

d) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

e) Fassaden- und Dachbegrünung:
Bei Neubauten sind fensterlose Gebäudewände mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort: s = schattig
 hs = halbschattig
 so = sonnig

**KLETTERHILFE NICHT NÖTIG
über 10 m Höhe**

Standort

Hedera helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT
über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	-	hs

- Flachdächer (bis 20° Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

f) Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung, (Versiegelungen und Begrünungen)

1. In jeden Vorgarten zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze ist mindestens ein Laubbaum der Artenliste Punkt A, B, oder C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum am Wendehammer sowie die fußläufige Verbindung sind ausschließlich in teilversiegelten Ausführungen zu befestigen, deren Abflußbeiwert $\leq 0,5$ ist.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m² projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernutzungsnetze sind gemäß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung der Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen. Auf § 17 der Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

5. Sicherung der Lüfthygiene - Rationeller Umgang mit Energie
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden. Kachelöfen und Kamine sind zugelassen.
Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
6. Einsatz von Auftausalzen
Der Einsatz von Streusalz ist auf das absolut erforderliche Maß einzuschränken. Er soll grundsätzlich nur in Ausnahmesituationen und dann hauptsächlich im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.
7. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren
Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, daß sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschießen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.
8. Oberbodensicherung und Erdaushub
Oberboden (Hinweis)
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen. Siehe auch § 202 BauGB
Erdaushub
Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.
9. Einsatz von Pestizidstoffen und Mineräldüngern
Zur Reinhaltung des Grundwassers und damit zur qualitativen Sicherung der Trinkwasserversorgung sollte die Verwendung von Pestiziden sowie Mineräldüngern grundsätzlich unterbleiben bzw. auf das absolut notwendige Maß eingeschränkt werden.

- HINWEISE: 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.
2. Zur Schonung von Deponieraum wird Eigenkompostierung empfohlen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 HBO

Allgemeines Wohngebiet

A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;
Dachneigung: 25 - 50°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile nur 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 20° Neigung) nur in dauerhaft begrüntem Zustand.

2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen.
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert $\leq 0,5$).
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.
Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 12 % der Gebäudelänge und 0,7 m Höhe begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
3. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

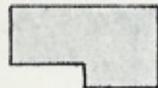
Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BVBl. II S. 655, 361 - 97).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1981 (BVBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990.
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. S. 775).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I. S. 270)
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I. S. 102)

Zeichenerklärung

Bestand



Bauliche Anlage

z.B. 14

Flurnummer 14

z.B. FL 8

Flurstücksnummer 8



Grundstücksgrenze

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9(7) BauGB]



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

0.4	0.6
I	o
FH=9.5m	25°-50°

Grundflächenzahl: 0,4
[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl: 0,6
[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Zahl der Vollgeschosse: 1
[§§ 16, 17 und 18 BauNVO]

Bauweise offen
[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Höchstgrenze der Firsthöhe
[§ 16 (2) 3 u. § 18 (1) BauNVO]
9,5 m vom Bezugspunkt

Dachneigung: 25 - 50°



Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO] mit Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten [§ 9 (1) 6 BauGB]; hier drei Wohneinheiten



nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. § 22 (2) Bau NVO]

Mm=600m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90] hier 600 m²

Hm=800m²

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90] hier 800 m²



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg



Stellplätze



öffentliche Grünfläche, [§ 9 (1) 15 BauGB]

öffentliche Grünfläche, Spielplatz [§ 9 (1) 15 BauGB]

private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

Zweckbestimmung: Extensivwiese (Flurstück 7)



Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25 BauGB]



zu pflanzende Sträucher [§ 9 (1) 25 BauGB]