

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 (1) BauNVO sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt.

1.4 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen. Die Garten- bzw. Freiflächenoberkante ist mindestens auf die Höhe der Oberkante Straße zu modellieren.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.4 Geländeoberkante).

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,40 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.8 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 und 2.2 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:Apfel

Gelber Edelapfel
 Winterrambour Gute Graue
 Ditzels Rosenapfel
 Schafsnase
 Kaiser Wilhelm
 Schöner aus Boskoop
 Bismarkapfel
 Gewürzluke

Birne

Bosc`s Flaschenbirne

Zwetsche

Nancy Reneklode
 Hauszwetsche

Kirsche

Telckners Schwarze
 Königskirsche, Typ Querfurt
 Schneiders späte Knorpelkirsche

SpeierlingGeeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

Gräser:

Gemenschwengel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophylla

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:Selbstklimmer

Wilder Wein
 Parthenocissus quinquefolia
 Parthenocissus tricuspidata
 'Veitschii'

Efeu
 Hedera helix

mit Kletterhilfe

Bergrebe
 Clematis montana
 'rubens'
 Waldrebe
 Geißblatt
 Kletterrosen
 Knöterich
 Wein
 Blauregen
 Clematis in Arten
 Lonicera in Arten
 Rosa in Arten
 Polygonum aubertii
 Vitis vinifera
 Wisteria sinensis

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Dachgestaltung Höhe/ Dachneigung/ Dachform

Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Doppelhäuser sind die Dächer in Höhe, Neigung, Form, Material und Farbe gleich zu gestalten.

Dacheindeckung/ Dachfarbe

In den Wohngebieten ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. sowie Dachbegrünungen zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind keine unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zulässig.

Dachaufbauten

In den Wohngebieten sind Gauben als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.2 Stellplätze und Vorgartengestaltung

Pro Grundstück werden maximal 65% der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zugelassen. Diese Einschränkung ist jedoch nicht für Grundstücke an Wendeanlagen an der Kopfseite von Stichwegen anzuwenden.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen im Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf den PKW- Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder- inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Wohngebieten zulässig.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu verputzen. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

3. HINWEISE

- 3.1** Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
- 3.2** Sonnenkollektoren sind erwünscht. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
- 3.3** Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.
- 3.4** Die Dachflächen von Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
- 3.5** Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt oder das Bauamt der Gemeinde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.6** Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
- 3.7** Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 3.8** Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 3.9** Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
- 3.10** Fassadenbegrünungen
Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen begrünt werden. Klettergerüste sollten dabei einen Achsabstand von 5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sollten mindestens 3 Pflanzen gepflanzt werden. Bei Selbstklimmern sollten an den überwiegend geschlossenen Außenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro m² gepflanzt werden.
- 3.11** Das Plangebiet befindet sich im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins.
In § 13 Abs. 3 HWG ist gesetzlich geregelt, dass in den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen sind, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z. B. :
Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
Möbilar mobil zu halten.
- 3.12** Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an den Deichverteidigungsweg des Rhein- Winterdeiches. Es ist der § 18 Hess. Wassergesetz zu beachten.