

# B-Plan Frittlar Nr. 31 „Bei der Möllnicher Warte“

## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

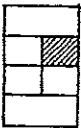


WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

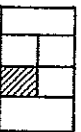
### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



- Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse I = eingeschossig
- Ausnahmen sind nicht zulässig



- Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO = 0,35
- Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO = 0,35



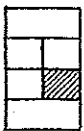
- Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- TH 4,50 = Traufhöhe in m = 4,50

Die Traufhöhe wird im mittleren Gebäudebereich von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut gemessen.

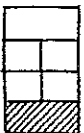
FH 9,50 = Firsthöhe in m = 9,50

Die Firsthöhe wird im mittleren Gebäudebereich von der Oberkante der natürlichen Geländehöhe bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

### 4. BAUWEISE



- ... o = offene Bauweise
- ... g = geschlossene Bauweise



Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten



Nur Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit

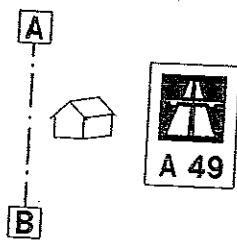


Nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Vorabzug!

## 4.1 SCHALLMINDERNDE MASSNAHMEN

Nach den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens



**Empfehlungen für die Gebäude östlich der Linie A - B**  
= Gebäude, welche sich in einem Abstand von 150 m bis 300 m zur Autobahn befinden.

### Bereich WA 1

Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen sollten auf der westlichen (der Autobahn abgewandten) Seite liegen und nur die Fenster von Funktionsräumen, wie z.B. Bad, Küche, Treppenhaus usw. zur Autobahn hin ausgerichtet werden.

Es wird empfohlen, in den Wohnhäusern Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 einzubauen.

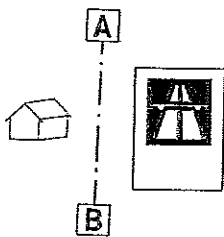
### Bereich WA 3 (Hausgruppen)

Die Hausgruppen sollten in Form eines U, mit der offenen Seite in Westrichtung, angeordnet werden.

Durch die Schaffung von Innenhöfen könnten somit die Immissionswerte in Hofbereich um 10 dB (A) gemindert werden.

Dabei sollten die Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der Hofseite liegen und nur die Fenster von Funktionsräumen, wie z.B. Bad, Küche, Treppenhaus usw. zur Autobahn hin ausgerichtet werden.

Es wird empfohlen, in den Wohnhäusern Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 einzubauen.



**Empfehlungen für die Gebäude westlichen der Linie A - B**  
= Gebäude, welche sich in einem Abstand von über 300 m zur Autobahn befinden.

### Bereiche WA 1 und WA 2

Es wird empfohlen die Fenster der Schlafräume der Wohnhäuser im Abstand von mehr als 300 m zur Autobahn auf der westlichen (der Autobahn abgewandten) Seite anzuordnen.

## 4.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachform                         | Satteldach / Walmdach / Pultdach sowie Mischformen dieser Dacharten (wie z.B. Krüppelwalmdach) sind zulässig.<br>Bei Vordächern, Dachgauben oder angefügten Nebengebäuden werden auch andere Dachformen (wie z.B. Tonnendach) zugelassen. |
| Dachneigung                      | 30° - 45° bei Hauptgebäuden<br>20° - 45° bei Nebengebäuden (Garagen, usw.)                                                                                                                                                                |
| Dachgauben / Dacheinschnitte     | sind zulässig.<br>Die Länge der Dachgauben / Dacheinschnitte darf auf jeder Dachseite maximal die Hälfte der Gebäudelänge erreichen. Vom Ortgang ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.                                                  |
| Farbe der Dacheindeckung         | Dacheindeckung in roten - rotbraunen Farbtönen oder anthrazitfarben.                                                                                                                                                                      |
| Überdachte Stellplätze / Garagen | Überdachte Stellplätze und Garagen können dann mit einer geringeren Dachneigung versehen werden (Flachdach / flach geneigtes Dach), wenn sie mit einer geeigneten Dachbegrünung versehen werden.                                          |

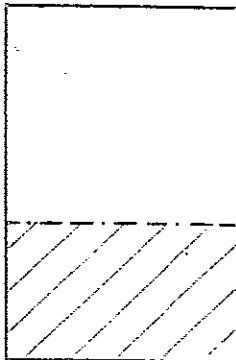
### 4.3 BAUGESTALTUNG

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassadenmaterialien | Als Fassadenmaterialien sind Putz, Glas z.B. (für Wintergärten), Klinker und Holz zugelassen.<br>Wandverkleidungen dürfen nur als Holzverschalung, mit Schindeln aus Holz, Schiefer oder aus Schieferersatzmaterial oder als Ziegelbehang ausgeführt werden. |
| Farbgebung          | Die Außenwandflächen sind in gedeckten, natürlichen Farben zu gestalten. Reines Weiß ist nicht zulässig.                                                                                                                                                     |
| Wandbegrünung       | Es wird empfohlen Wandflächen zu begrünen.                                                                                                                                                                                                                   |

### 4.4 NUTZUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regenwasserrückhalteinlagen | <p>Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie Reduzierung des Wasserverbrauchs ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalten Teichen zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m<sup>3</sup> pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche festgesetzt. Die Entnahme von Brauchwasser (zum Beispiel zur Bewässerung der Grünflächen) ist zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen.</p> <p>Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form im häuslichen Bereich (zum Beispiel Brauchwasser zur Toilettenspülung) wird empfohlen.</p> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahme:

Wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Gehweg



Gehweg

## 7. GRÜNFLÄCHEN / GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG



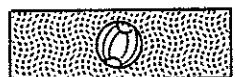
Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Naherholungszone mit Spielwiese

Die Darstellungen des Wegenetzes der Naherholungszone mit Spielwiese stellen nur eine mögliche Gestaltungsvariante dar und sind nicht rechtsverbindlich!

Für den Bereich dieser geplanten öffentlichen Grünzone ist vielmehr beabsichtigt, ein gesondertes detaillierteres Gestaltungskonzept - in Anlehnung an die Darstellungen dieser Entwurfsplanung - zu erstellen, in welchem auch noch zu prüfen ist, ob an dortiger Stelle eine Wasserfläche geschaffen werden kann (wie im städtebaulichen Konzept zuvor dargestellt) und in welcher Weise diese gespeist werden könnte.



Spielwiese

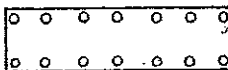
Im Bereich der öffentlichen Naherholungszone ist eine Spielwiese vorzusehen. Der dargestellte Standort ist nicht verbindlich.



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Hecken / Sträuchern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im privaten Bereich

In diesem umgrenzten Bereich sind auf den jeweiligen Einzelbaugrundstücken vorrangig die unter der Rubrik „Pflanzbindungen“ näher konkretisierten Anpflanzungen vorzunehmen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich kommunaler Flächen

Diese Flächen sind als Feldgehölz mit randlichen Säumen zu 50% zu bepflanzen. (Die randlichen Säume sind extensiv zu pflegen). Je 20 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche sollen mindestens 15 Sträucher mit einer Pflanzhöhe von 60 cm - 150 cm angepflanzt werden. Bei der Auswahl der Bepflanzung ist die Pflanzliste zu beachten.

In geeigneten Teilbereichen sollen bei der Anpflanzung von Bäumen vorrangig großkronige Bäume berücksichtigt werden.

#### Pflanzbindungen

- Die nicht bebauten und nicht befestigten übrigen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 30% dieser Grünflächen sind mit standortgerechten, laubabwerfenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche sollen mindestens 15 Sträucher mit einer Pflanzhöhe von 60 cm - 150 cm - oder 1 Baum - festgesetzt werden. Es wird empfohlen bei der Auswahl der Bepflanzung die Pflanzliste zu berücksichtigen und bei der Anpflanzung von Bäumen vorrangig großkronige Bäume vorzusehen.
- Entlang der Anliegerstraßen ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### Befestigte Flächen

der Anteil der befestigten Flächen, wie Einfahrten, Stellplätze, Höfe, Terrassen, Wege usw. darf 15% der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Bei rückwärtigen Grundstücken mit eigener Privatzufahrt darf der Anteil derartiger Flächen 25% nicht überschreiten. Es wird empfohlen diese Flächen wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. mit breitfugigem Pflaster, als Schotterfläche oder mit wassergebundener Decke. Eine Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig.

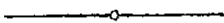
#### Einfriedigung

Die straßenseitigen Einfriedigung der Grundstücke dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Zugelassen sind standortgerechte Hecken evtl. mit innenliegenden Drahtzäunen oder Holzzäune mit senkrechter Gliederung (Staketenzäune). Der Vorgartenbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen ist gärtnerisch zu gestalten.

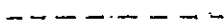
### 8. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



vorhandene Bebauung



vorhandene Grenzen der Flurstücke



vorgeschlagene Grenzen der Flurstücke

$\frac{45}{3}$

Nummern vorhandener Flurstücke



Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedigung in einer Höhe von 0,75 m über dem Fahrbahnniveau freizuhalten.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 9. SONSTIGE EMPFEHLUNGEN

Solaranlagen  
zur Warmwasser-  
bereitung

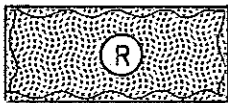
Es wird empfohlen, zum Schutz der Umwelt und zur Energieeinsparung Solaranlagen zur Warmwasserbereitung einzubauen.

Wärmschutz-  
niveau

Es wird empfohlen, zum Schutz der Umwelt und zur Heizkostenreduzierung die Gebäude in Niedrigenergie - Bauweise zu errichten. (Wärmebedarf beträgt max. 70 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr)

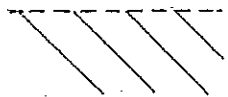
## 10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für die Wasserwirtschaft / Regenwasser - Rückhaltung



Regenwasser - Rückhaltung

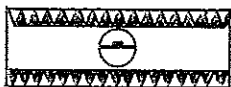
- in diesem Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung einer Regenwasser - Rückhaltung vorzusehen



Bauverbotszone nach §23 HStrG

Entlang der L 3426 ist gemäß §23 HStrG zwischen Hochbauten und Fahrbahnrand eine Bauverbotszone von 20 Metern gesetzlich festgesetzt.

Die Grundstücke entlang der L 3426 sind geschlossen (ohne Tür und Tor) einzufriedigen. Zufahrten sind nicht zulässig.



Lärmschutzwall / Verkehrssicherungszaun

Die zeichnerische Darstellung des Lärmschutzwalles gibt lediglich den Bereich wieder, in welchem die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt ist.

Bei der Ausführungsplanung sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Planung des Walles, hier insbesondere der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Wallfuß, ist mit der Straßenverwaltung rechtzeitig abzustimmen und festzulegen. Ein 6-streifiger Ausbau der Autobahn A49 ist hierbei zu berücksichtigen.
- Bei der Herstellung des Lärmschutzwalles darf nur unbelasteter Boden eingebaut werden. Die „Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau - ZTV - StB 94, Ergänzung Bau von Lärmschutzwällen“, des BMV sind bei der Planung / Ausführung zu beachten bzw. einzuhalten.
- Die Mindesthöhe des Lärmschutzwalles beträgt gemäß Empfehlung des eingeholten Lärmschutzgutachtens 5,00 Meter.
- Im Bereich des Lärmschutzwalles kann in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung ein Verkehrssicherungszaun errichtet werden.

## PFLANZLISTE

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Laubholzarten vorgeschlagen. Alle Hochstämme sollten mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gepflanzt werden.

### BÄUME

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Roßkastanie            | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Feldahorn              | <i>Acer campestre</i>         |
| Bergahorn              | <i>Acer pseudoplatanus</i>    |
| Spitzahorn             | <i>Acer platanoides</i>       |
| Eß - Kastanie (Marone) | <i>Castanea sativa</i>        |
| Gemeine Esche          | <i>Fraxinus excelsior</i>     |
| Vogelkirsche           | <i>Prunus avium</i>           |
| Stieleiche             | <i>Quercus robur</i>          |
| Salweide               | <i>Salix caprea</i>           |
| Eberesche              | <i>Sorbus aucuparia</i>       |
| Winterlinde            | <i>Tilia cordata</i>          |
| Sommerlinde            | <i>Tilia platyphyllos</i>     |
| Bergulme               | <i>Ulmus glabra</i>           |
| Schwarzerle            | <i>Alnus glutinosa</i>        |
| Heimische Obstbäume    |                               |

### STRÄUCHER

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Roter Hartriegel      | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Haselnuß              | <i>Corylus avellana</i>   |
| Liguster              | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Geißblatt             | <i>Lonicera</i>           |
| Rote Heckenkirsche    | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe (Schwarzdorn) | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Hundsrose             | <i>Rosa canina</i>        |
| Schwarzer Holunder    | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Gemeiner Schneeball   | <i>Viburnum opulus</i>    |

### KLETTER-; RANK- UND SCHLINGPFLANZEN ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Pfeifenwinde                | <i>Aristolochia macrophylla</i>    |
| Efeu                        | <i>Hedera helix</i>                |
| Kletterhortensie            | <i>Hydrangea petiolaris</i>        |
| Wilder Wein (Selbstklimmer) | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> |
|                             | „Veitchii“                         |
| Kletterknöterich            | <i>Polygonum aubertii</i>          |
| Blauregen                   | <i>Wisteria sinensis</i>           |

## HINWEISE

- A Bei der Aufstellung von Baukränen ist die örtliche Flugsicherung / Flugsicherheit immer vor Aufstellung des Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungstermines und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.
- B Der Geltungsbereich liegt in der Zone IV - weitere Schutzzone - des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Wildungen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1977 (St. Anz. Nr. 31, S. 1543) sind zu beachten.
- C Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde; z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DschG).
- D Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig im Plangebiet zu verwerten und in die private und öffentliche Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- \* Baugesetzbuch (BauGB)
- \* Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- \* Planzeichenverordnung (PlanzV)
- \* Hessische Bauordnung (HBO)
- \* Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan