



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 04/17**

### **„Schlangenzahl II“**

für den Teilbereich zwischen Carl-Franz-Straße, Landesbehördenzentrum und  
Neubaugebiet Schlangenzahl (Bebauungsplan GI 04/16 „Schlangenzahl I“)

Planstand:

**4.01.2012**

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 i.V.m.§ 1 Abs. 5+6 BauNVO)**

1. In allen Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Ausnahmsweise ist eine Heizstation für die Fernwärmeversorgung der Baugebiete sowie zur Einspeisung in das Verbundnetz zulässig, sofern die geltenden Immissionsrichtwerte für benachbarte Nutzungen eingehalten werden.

### II. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 18, 19 und 21a BauNVO)**

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bei geplanten Wohngebäuden bis zu einer GRZ von 0,7, ansonsten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
2. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen.

### III. **BAUWEISE (§ 22 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50,00 m Gebäudelänge zulässig.

### IV. **ANSCHLUSS VON BAUGRUNDSTÜCKEN AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB)**

Der an der Grenze des außerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches liegenden Flurstückes Flur 9 Nr. 349 (Schlangenzahl 90 – 98) festgesetzte Einfahrtbereich dient als einzige Zufahrt zu der dort vorhandenen Stellplatzanlage.

### V. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, dürfen Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

2. Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für größere Stellplatzanlagen ab 3.000 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

**VI. MASSNAHMEN FÜR BEPFLANZUNGEN sowie FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)**

1. Entlang der festgesetzten Pflanzachsen an der Straßenverkehrsfläche sind großkronige Straßenbäume (standortgerechte, einheimische Laubbäume) mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 15,00 m zu pflanzen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mind. 6,00 m<sup>2</sup> pro Baum oder ein durchlaufender Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahrten zu sichern.
2. Die Gehölzbestände in den mit G 1 und G 2 bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.
3. Abgängige oder aus anderen Gründen zu fällende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen. Dabei ist die gleiche Baumart oder eine Art aus der unter D III. verzeichneten Liste zu verwenden.
4. Die als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche ist als Gehölzfläche anzulegen und zu unterhalten.
5. Im Mischgebiet sind bei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken ein Anteil von 25 %, ansonsten von 15 % der Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und zu begrünen.

**VII. HÖHENLAGE VON ZUFAHRTSBEREICHEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die mit den festgesetzten Höhenpunkten als durchschnittliche Höhenangabe über NN der Einfahrtbereiche am Wendepunkt der öffentlichen Verkehrsfläche vorgegebenen Höhenübergänge an den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind durch entsprechende Anpassung der Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken einzuhalten.

**B SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**I. GESTALTUNG VON DÄCHERN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

1. Bei Wohngebäuden sind nur Sattel-, Pult oder Flachdächer zulässig. Die Dächer einer Hausgruppe oder der Bebauung eines Baugrundstückes sind aneinander anzupassen.
2. Satteldächer sind mit einer Neigung von 35° bis 45°, Pultdächer mit 5° bis 15° auszuführen. Flachdächer dürfen eine Neigung von nicht mehr als 5° (jeweils alte Teilung) haben.
3. Dacheindeckungen sind in roten Farbtönen oder im Farbton anthrazit zulässig.

4. Glänzende Materialien auf Dächern mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
5. Dachaufbauten sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.

## **II. ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

## **III. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)**

1. Werbeanlagen sind nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße im Plangeltungsbereich zugewandten Seite zulässig.
2. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
3. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m<sup>2</sup> sein.
4. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
6. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

## **IV. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, ausnahmsweise im Falle besonderer Sicherheitsanforderungen bis 1,50 m zulässig.

## **C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

## **D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### **I. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## II. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

## III. Empfehlung für Gehölzarten

### Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monoagyna und laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus aqg.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>