



Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan

Nr. GI 03/07, 3. Änderung

Gebiet „**Dulles-Siedlung**“
(Teilfläche US-Zahnklinik und Funkturm mit Umgriff)

Planstand:

Stand: 14.10.2015

I. Allgemeine Hinweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (2008) gemäß der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Rechtsgrundlagen und unter Berücksichtigung der Ergänzungen und Änderungen in den Punkten II. und III.
2. Für die Festsetzungen in den Punkten II. und III. gelten die Fassungen des Baugesetzbuches/BauGB, der Baunutzungsverordnung/BauNVO, der Planzeichenverordnung/PlanzV und der Hessischen Bauordnung/HBO zum Zeitpunkt der Offenlage des Planentwurfes.
3. Die Rechtsgrundlage für die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Wärmeversorgung (B II., § 81 Abs. 2 HBO in Punkt IV.) ist mit Wirkung ab 3.12.2010 entfallen. Die Rechtsgrundlage für den wasserwirtschaftlichen Hinweis 5.1 in Punkt IV. (Niederschlagswasser-Verwertung) ist durch Gültigkeit der Abwassersatzung ab 1.04.2013 geändert worden.

II. Ergänzende oder geänderte planungsrechtliche Festsetzungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (2008/Punkt A.) werden wie folgt ergänzt und/oder geändert:

1. Die Ziffer **II.1** wird (durch den fett gedruckten zweiten Halbsatz sowie einen zweiten Satz) ergänzt: „In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die im vor dem 01.01.2008 vorliegenden Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten **oder die festgesetzten Obergrenzen einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite.**“
2. Die Ziffer **III.1** wird durch einen zweiten Satz (fett) ergänzt: „Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden und Außentreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. **Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis zu 3,50 m zulässig, wenn die Ausführung der Anlagen transparent und unter Erhaltung der Wahrnehmbarkeit der Baufluchten (< 1/3 der Wandbreite) erfolgt.**“
3. Die Ziffer III.2 wird in der Volumenangabe (fett) geändert: „Nebenanlagen über **50 m³** Bruttorauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig“
4. Das Kapitel VI. wird durch eine Ziffer 3 ergänzt:
3. Dachbegrünung
Dachflächen mit einer Neigung unter 20° alter Teilung sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form mit einer Saatmischung aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten.
5. Das Kapitel VI. wird durch eine Ziffer 4 ergänzt:
4. Oberflächengestaltung
Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.

III. Ergänzende oder geänderte bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (2008/Punkt B.) werden wie folgt ergänzt und/oder geändert:

1. Die Ziffer I.1.2 wird ergänzt: „In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel-, Pult- **und Zeldächer** zulässig.“
2. Die Ziffer I.1.7 wird durch einen dritten Satz ergänzt: **Ausnahmsweise darf die Breite der Dachaufbauten beidseits maximal 50% der Dachbreite betragen, wenn kein weiteres Vollgeschoss entsteht.**

IV. Geänderte oder ergänzte Hinweise

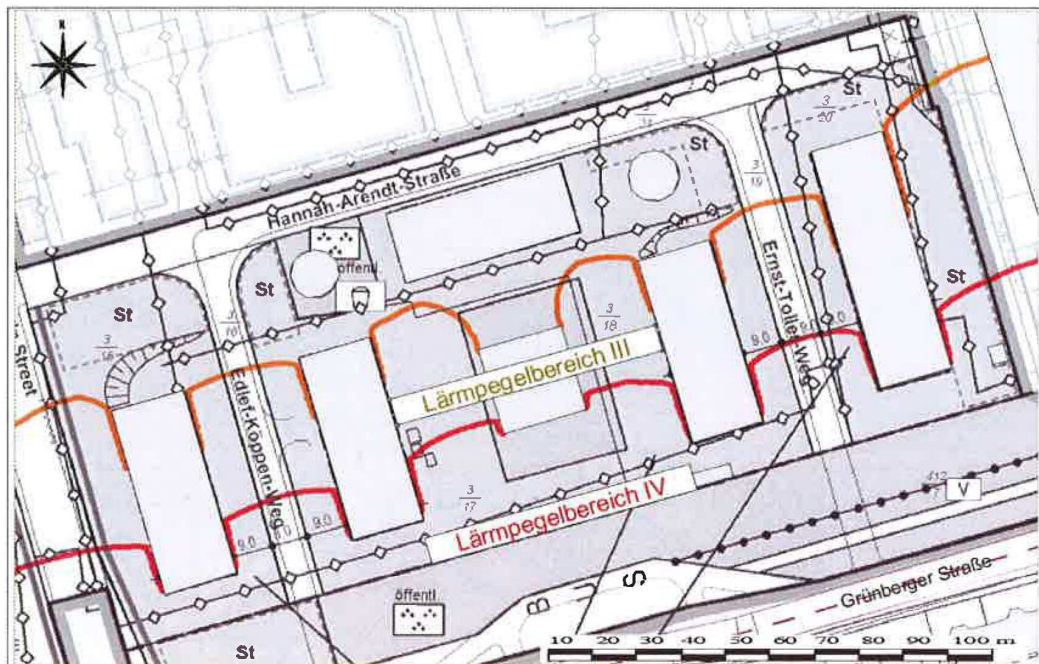
1. Der Hinweis zum Schallschutz (Punkt C., Ziffer II) wird wie folgt durch einen 2. Absatz ergänzt:

In den gemäß Abbildung als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Teilflächen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen o.ä.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB



2. Der Hinweis (Punkt C.) III.2 zu Bodendenkmälern wird durch einen 2. Absatz wie folgt ergänzt:

Bei Bodeneingriffen in bislang ungestörten Bereichen ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind. Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise wird angeraten, sich rechtzeitig mit der hessenARCHÄOLOGIE/Wiesbaden in Verbindung zu setzen.

3. Es wird unter Punkt VI. ein neuer Hinweis wie folgt aufgenommen. Punkt VI alt wird zu VII neu:

Artenschutzrechtlicher Hinweis:

Tier- und Pflanzenarten besonders oder streng geschützter Arten stehen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Schutz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beseitigung von Lebensstätten). Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Baugenehmigungsverfahren oder zur Genehmigungsfreistellung festgelegt und durchgeführt werden. Baumfällungen sind nur genehmigungsfrei im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.