

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1. bis 3. und 6.) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 bis 23 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit §§ 1, 6, 19, 20 und 21 a BauNVO)

1.1.1 In den mit MI1 bezeichneten Teilflächen des Mischgebietes sind Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Nutzungen ausgenommen. Dies gilt nicht für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Betriebsgeländes von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 In der mit MI2 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes sind nur Wohngebäude zum Zweck des studentischen Wohnens zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wohngebäude oder Wohnungen für Hausmeister.

1.1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind auf die zulässige Grund- und Geschossfläche nicht anzurechnen.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.1.5 Die in geschlossener Bauweise zu errichtenden Wohnanlagen innerhalb des MI2-Gebietes sind in ihrer Gebäudestellung so anzuordnen, dass jeder Gebäudeabschnitt (Einheit mit eigenem Treppenhaus) mit mindestens einer Gebäudekante nicht mehr als 7 m von der zwischen den Eckpunkten A, B und C verlaufenden Baugrenzen entfernt ist.

1.1.6 Auf allen Teilflächen des Mischgebietes (MI1 und MI2) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagengeschosse zur Unterbringung notwendiger Stellplätze zulässig,

a) wenn sie in sonst anders genutzten Gebäuden enthalten sind und nicht mehr als 2 übereinander liegende Parkebenen haben.

b) wenn sie außerhalb der Grundflächen der anders genutzten Gebäude entweder vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche liegen oder an ihrer talseitigen Außenbegrenzungen im Mittel nicht höher als 3,50 m über Geländeoberfläche herausragen.

1.1.7 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

1.2 Führung von Versorgungsleitungen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. Nr. 1 13 BBauG)

Innerhalb der zu beiden Seiten der nachrichtlich eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzten Schutzstreifen sind Überbauungen, Einfriedungen aller Art, die

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sowie Bodenabtrag und größerer Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) nicht zulässig.

Solaranlagen siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1

1.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

In den Gebäudeaußenwänden entlang der durch Verbindung der Punkte A, B und C gebildeten Baugrenze sind Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen unzulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

1.4.1 Zur Bepflanzung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich folgende Straucharten zu verwenden (2 x verpflanzte Büsche):

Amelanchier canadensis	= Felsenbirne
Berberis thunbergii	= Berberitze
Cornus alba	= weißer Hartriegel
Cornus mas	= Kornelkirsche
Cornus sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus avellana	= Haselnuß
Elaeagnus angustifolia	= Ölweide
Pyracantha (in Arten und Formen)	= Feuerdorn
Rosa canina	= Hundsrose
Rosa rubiginosa	= Schottische Zaunrose
Rosa rugosa	= Apfelrose
Salix caprea	= Salweide
Viburnum lantana	= Wolliger Schneeball

Die genannten Straucharten sind zusammen mit Baumarten der unter Ziffer 1.5.2 aufgeführten Zusammenstellung im Verhältnis 10 : 1 zu pflanzen. Pionierbäume sind gleichmäßig über die Pflanzfläche zu verteilen.

1.4.2 Auf den zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind parallel zur Straßenführung in Abständen von mindestens 8 m und maximal 12 m Parkbäume zu pflanzen. Hierfür sind nur folgende Baumarten zulässig:

Acer platanoides	= Spitzahorn	Robinia	= falsche Akazie P.
Acer pseudoplatanus	= Bergahorn	(in Arten und Formen)	
Acer campestre	= Feldahorn	Quercus pedunculata	= Stieleiche
Alnus incana	= Grauerle P.	Quercus petraea	= Traubeneiche
Betula verrucosa	= Sandbirke P.	Sorbus aucuparia	= Vogelbeere
Carpinus betulus	= Hainbuche	(2. Ordnung)	
	(2. Ordnung) Tilia intermedia		= Holländ. Linde

P. = Pionierholzart

1.4.3 In den mit MI1 bezeichneten Teilbereichen des Mischgebietes sind 20 %, in dem mit MI2 bezeichneten Teilbereich des Mischgebietes 40 % der nicht bebauten und nicht von der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfassten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen

sollen eine 25-prozentige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², ein Strauch 1 m²).

- 1.4.4 Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind Pflanzungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der zuletzt gültigen Fassung.

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen

Im mittleren, mit MI2 bezeichneten Teil des Plangebietes sind nur Satteldächer zulässig. Vor- oder Rücksprünge sowie Höhenversätze in den Satteldächern im Sinne der Gestaltung einer entsprechenden „Dachlandschaft“ sind zulässig, wenn diese Formgebung bei einheitlicher Dachneigung für alle Wohngebäude oder –gebäudeteile des MI2-Gebietes – z. B. durch einen Bauträger – gewährleistet ist.

2.1.2 Dachneigung

Die in Ziffer 2.1.1 genannten Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad (alter Teilung) zu errichten. In den gewerblich zu nutzenden Teilflächen des Mischgebietes (MI1) darf die Dachneigung der dort zulässigen Gebäude 30 Grad (alter Teilung) nicht überschreiten.

- 2.1.3 An Gebäuden, die mit Satteldach errichtet werden, dürfen technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in die Dachhaut eingebaut werden, wenn dadurch der Satteldachquerschnitt im wesentlichen unverändert bleibt und die Dachform optisch nicht beeinträchtigt wird.

- 2.1.4 Soweit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Gebäuden mit Flachdach (innerhalb der MI1-Gebiete) erforderlich sind, ist von den äußeren Abgrenzungen der Anlage bis zu den Gebäudetraufen ringsum ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten; die Höhe der Anlage darf 2 m, gemessen von Oberkante Traufe, nicht überschreiten.

2.1.5 Garagendächer

Die jeweils obersten Parkebenen von Garagengeschossen, sind, soweit nicht Geschosse anderer Nutzung darüber liegen, mit einer mit Rasen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzenden Überdachung zu versehen, wenn der Grundriss der Parkebene 100 m² überschreitet.

2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur zulässig, wenn dadurch Aufenthaltsflächen im Freien (z. B. Kommunikationsbereiche, Freisitze, Hausgärten) oder gewerbl. Anlagen vor Einblick geschützt werden. Diese Einfriedungen müssen aus bis zu 1,50 m (bzw. bis zu 0,80 m innerhalb der Sichtdreiecke) hohen, geschnittenen Hecken oder Hecken aus freiwachsenden Sträuchern, jeweils in Verbindung mit dahinter anzulegenden Maschendrahtzäunen, bestehen, wobei die Maschendrahtzäune mind. 80 cm hinter der Grundstücksgrenze

anzulegen sind. Bei Einfriedungen mit freiwachsenden Sträuchern können anstelle von Maschendrahtzäunen auch naturbelassene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m (bzw. bis zu 0,80 m innerh. der Sichtdreiecke) errichtet werden. In diesem Falle muss der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Zaun mindestens 1,50 m betragen.

2.2.2 Sonstige Einfriedungen

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind aus naturbelassenen Holzzäunen oder lebenden Zäune (Hecken) bis zu einer mittleren Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubringen oder mit immergrünen Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

2.4 Gebäudegestaltung

Gebäude innerhalb von Hausgruppen sind hinsichtlich Baumaterial und Dachfarbe nur in einheitlicher äußerer Gestaltung zulässig und hinsichtlich der Fassadengestaltung farblich und proportionsmäßig aufeinander abzustimmen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt D – E) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt 0 bis 213 m über NN und bei Punkt E bei 214 m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.