

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1.- 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 – 23 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977.

1. Ausnahmen gem. § 1 (6) 1 BauNVO

1.1 Tankstellen

Ausnahmen gem. § 4 (3) 5. BauNVO (Tankstellen) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Ställe für Kleintierhaltung

Ausnahmen gem. § 4 (3) 6. BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung) werden im WA-Gebiet mit Ausnahme der Bereiche mit der Bezeichnung (I) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Kellergeschosse § 9 (1), 1 und (3) BBauG

In den Teilgebieten des Bebauungsplanes mit Doppel- und Reihenhausbebauung sowie im Bereich der geschlossenen Bauweise dürfen Gebäude nur mit Kellergeschossen errichtet werden. Ausnahmen hiervon gem. § 31 (1) BBauG können nur für jeweils beide Doppelhäuser und jeweils für die gesamte Gebäudegruppe zugelassen werden.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 4 (4) BauNVO)

In den WA-Gebieten mit Ausnahme des Bereiches (II) (Terrassenhausbebauung) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen – Firstrichtung – (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen. Ausnahmen hiervon können nur für die Gebäude der jeweils gesamten „Hausgruppe“ – jedoch nicht bei Gebäuden, an denen Schalldämmvorkehrungen zu treffen sind – zugelassen werden, wenn die Firstrichtung einheitlich um 90 ° (alte Teilung) gedreht wird (Stadthausbebauung).

5. Mindestgröße und –Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in Gebieten mit Doppelhäusern soll 400 qm und mit Einzelhäusern 500 qm nicht überschreiten.

5.2 Die Mindestbreite der Baugrundstücke in Gebieten mit Hausgruppen darf 7,0 m nicht überschreiten.

6. Garageneinfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)

Grundstücksein- und ausfahrten sind nur an öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung B, C, D, E, F, G und I, zulässig. Zufahrten und Zugänge auf nicht

öffentlichen Grundstücksflächen entlang der Ostseite der K 25 (Wißmarer Weg) sind mit Ausnahme der vorhandenen Betriebszufahrt der „Erwerbsgärtnerei“ unzulässig.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

7.1 Ausnahmen gem. § 31 BBauG bei Doppelhausbebauung

Von den im Bereich der Doppelhausbebauung festgesetzten Garagen- und Stellplätzen können Ausnahmen erteilt werden, wenn die Garagen in Wohngebäude einbezogen und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Im übrigen Plangebiet

Sonstige Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie erhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

8. Eigenheimbildung (§ 9 (1) 6 BBauG)

Die Gebiete mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“, sind für die Bebauung von Eigenheimen festgelegt.

9. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigung, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – hinausgehen, freizuhalten. Die in Ziffer 11.2 getroffene planungsrechtliche Festsetzung ist hiermit ausgenommen.

10. Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BBauG

10.1 Aktiver Schallschutz

Auf den im Plan festgelegten Flächen für Emissionsschutzanlagen soll gem. der Schnitte A-A bis E-E Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand und Lärmschutzwälle) hergerichtet werden.

10.2 Passiver Schallschutz

Die im Plan mit „passiven Schallschutz“ gekennzeichneten Bauzeilen sind als Ergänzung der unter Ziffer 10.1 getroffenen Maßnahmen, mit Fenstern, deren Mindestschalldämmwert 35 dB betragen muss, gem. VDI-Richtlinie 2719 auszuführen.

11. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG

11.1 Anpflanzung für Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Plan festgelegten Standorte für Bäume sind im Abstand von 6 – 10 m (siehe Planeintragung) mit einem Stammumfang bei großkronigen Bäumen von mindestens 18 cm und bei kleinkronigen Bäumen von mindestens 15 cm zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich die nachfolgenden Arten zu verwenden (in Arten und Formen):

<i>Acer platanoides</i>	=	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	=	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	=	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	=	Grauerle
<i>Betula verrucosa</i>	=	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	=	Hainbuche

<i>Robinia</i>	-	falsche Akazie
<i>Quercus pedunculata</i>	-	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia intermedia</i>	-	Holländische Linde

In den Verkehrsflächen mit der Festlegung : „Pflanzgebot für Bäume“ sind Leitungen, Kanäle und Kabel im Bereich von 1 m Baummitte nicht zulässig.

11.2 Anpflanzung für Bäume auf privaten Grundstücken (Flächen)

Soweit nicht im Bürgersteig Baumpflanzangebote festgelegt wurden, sind an sämtlichen öffentlichen Verkehrsflächen auf jedem angrenzenden Baugrundstück innerhalb der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens ein Parkbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken zwei Parkbäume zu pflanzen. Bei Pflanzungen von Bäumen in Sichtflächen sind diese nur mit Hochstamm zulässig.

Es sind nur die Ziffer 11.1 genannten Baumarten zulässig.

11.3 Anpflanzung für Sträucher

Die im Plan festgelegte Pflanzgebotsfläche für Sträucher ist ausschließlich mit folgenden Arten zu bepflanzen : (2x verpflanzt)

<i>Amelanchier canadensis</i>	-	Felsenbirne
<i>Berberis thunbergii</i>	-	Berberitze
<i>Cornus alba</i>	-	weißer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	-	Ölweide
<i>Pyracantha</i> (in Arten und Formen)	-	Feuerdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Schott. Zaunrose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Apfelrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

11.4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken.

12. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG)

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden – Erdgeschoss der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,4 m überschreiten.

14. Nachrichtlich übernommene Festsetzung (§ 9 (6) BBauG)

14.1 Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost

Innerhalb der im Planbereich festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe 195 m über NN überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der OPD Frankfurt am Main. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger (Baustelleneinrichtung). Der höchste Punkt des gewachsenen Geländes im Planbereich liegt bei ca. 177 m u. NN.

14.2 Bodendenkmäler (Bodenfunde) gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Der Bebauungsplan liegt im Zentrum der frühgeschichtlichen Wüstung „Achstatt“. Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gem. § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.1.1977 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 6.6.1978.

1. Dächer

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche (Schule und Kindergarten) nur Satteldächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Dacheinschnitte und Drempele sind unzulässig. Entsteht ein Drempele aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempelehöhe hier zu bis max. 1,0 m zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge breit sein. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe, gemessen in der

Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst, nicht überschreiten. Für eingeschossige Wohnhausanbauten bis 40 qm Grundfläche können Flachdächer als Ausnahme zugelassen werden.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

1.3 Dachneigung

Soweit in den Planbereichen keine gesonderten Festsetzungen getroffen sind, ist die Dachneigung der Satteldächer zwischen 30 ° und 40 ° (Alter Teilung) festgelegt. Von der im Bereich „Hausgruppen“ festgesetzten Dachneigung kann Ausnahme erteilt werden, wenn die Abweichung zwischen 30 ° und 40 ° für die gesamte Gebäudegruppe festgelegt wird.

Bei Ausnahmen nach Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann für die jeweils gesamte Hausgruppe eine Dachneigung von max. 50 ° (alte Teilung) zugelassen werden. (Stadthausbebauung)

1.4 Dachfarbe

Es sind nur dunkelgedeckte Satteldächer zulässig.

1.5 Garagendächer

Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit keisbedeckten Flachdächern zulässig.

2. Garagen

2.1 Garagenstellung

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsam Grundstücksgrenze errichtet (auch Sammelgruppen), so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

2.2 Garagenhofgestaltung

Die Garagenhöfe der Gemeinschaftsgaragen (Gga) sind an den Schmalseiten mit einer sichtbehindernden (bewachsenen) Holzpergola und an den Straßenseiten mit einer offenen Pergola, deren Durchfahrtsbreite 2,90 m nicht überschreiten darf, herzurichten. Die Pergolen sind jeweils einheitlich zu gestalten und mit einer Höhe von 2,40 m auszuführen. Als Pergolabewuchs sind ausschließlich nachfolgende Pflanzarten zu verwenden:

Clematis montana rubens	– Auemonenwalrebe
Hedera helix Arborescens	– Baum-Efeu
Lonicera heckrottii	-
Lonicera henryii	- Geißblatt
Lonicera tellmaniana	- Goldgeißblatt
Rosa „New Dawn“	- rosa Kletterrose

3. Einfriedungen

a) An öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur aus naturbelassenen Holzzäunen oder lebenden Zäunen (Hecken) bis zu einer

mittleren Höhe von 0,8 m oder Natursteinmauern bis zu einer mittleren Höhe von 0,3 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – zulässig.
Natursteinstützmauern können ausnahmsweise höher als 0,3 m (im Mittel) sein, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücksgelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht.

b) Sonstige Einfriedungen

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens $\frac{3}{4}$ der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

5. Mülltonnenabstellplatz

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

6. Gebäudegestaltung

Doppelhäuser mit Hausgruppen sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Material, Farbgebung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen und Einfriedung) zulässig. Bei gebäudebedingter Höhenstaffelung der Gruppenhäuser innerhalb einer Gruppe sind Sockel-, Trauf- und Firsthöhen in gleichbleibenden Höhenabständen zu staffeln.

7. Terrassenhäuser

Im Bereich der „geschlossenen Bauweise“ sind nur Terrassenhäuser gemäß nachfolgender Schemaskizze zulässig.