

**Bebauungsplan
GI 03/07 „Dulles-Siedlung“****Textliche Festsetzungen**

Dezember 2007

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 619)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- 2.1 Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig.
- 2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die im vor dem 01.01.2008 vorliegenden Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten.
2. Eine Überschreitung bis maximal 0,25m im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen ist zulässig. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben hier unberücksichtigt.

III. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden und Außentreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
2. Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

IV. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

V. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

VI. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

1. Baumerhaltung

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der gekennzeichneten Erhaltungsfläche, des Baumerhaltungstreifens sowie der privaten Grünflächen ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der gekennzeichnete Baumerhaltungstreifen ist mit einer Mindestbreite von 3 m, gemessen von der festgesetzten Achse aus, anzulegen.

2. Grundstücksfreiflächen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % und im Mischgebiet MI 1 mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Im Mischgebiet MI 1 sind Walmdächer und Satteldächer zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 1.3 Bei Nebenanlagen und Garagen oder Carports ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Gebäude der Hauptnutzung vorzusehen. Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.
- 1.4 Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.
- 1.5 Für die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
- 1.6 Bei geneigten Dächern der ab dem 01.01.2008 vorgesehenen Gebäude sind ab einer Dachneigung von 30° glänzende Dacheindeckungen unzulässig.
- 1.7 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.

2. Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

- 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

- 2.3 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist in Bereichen mit gegenüberliegenden Gebäuden (Gebäudevorzonen) einheitlich und mit einem Mindestgrünflächenanteil von 30% auszuführen.

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

1. Mischgebiete

- 1.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine gemeinsame Werbeanlage (Hinweisschild oder Mastwerbeanlage/Pylon als Sammel-Werbeanlage) bis maximal 8,0 m Höhe im Kreuzungsbereich Grünberger Straße / Lincoln Street zulässig.
- 1.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

2. Allgemeine Wohngebiete

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

II. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
2. Ferner ist bei einzelnen Bauvorhaben eine alternative Wärmeversorgung zulässig, wenn im Vergleich zur Fernwärme ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen wird.
3. Die vorgeschriebene Heizungsart gilt nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten und mit einer anderen Heizungsart versorgten baulichen Anlagen.

C. Hinweise und Empfehlungen

I. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

II. Hinweise zum Schallschutz

In den Bereichen entlang der Grünberger Straße wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher in Baugenehmigungsverfahren geeignete und ausreichende Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im

Hochbau (Ausg. 11/89) - zu berücksichtigen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung).

III. Denkmalschutz

1. Kulturdenkmäler / Umgebungsschutz (§ 2 und § 16 DenkmalSchG)

Die ehemalige Volkshalle (z.Zt. „Miller-Hall“) auf dem Grundstück Grünberger Straße 143 ist einschließlich der straßenseitigen Betonmauern Kulturdenkmal aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Kulturdenkmälern bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

2. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Im Plangebiet werden Hügelgräber vermutet. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

IV. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

V. Wasserwirtschaftliche Hinweise

1. Niederschlagswasser

Es wird auf § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz hingewiesen, wonach

„Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden (soll), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.“

Das bedeutet, dass nur in atypischen Sonderfällen davon abgewichen werden darf.

2. Regenwassernutzungsanlagen

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

VI. Artenempfehlungen für Ersatzpflanzungen

Großbäume

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Juglans regia

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Spitzahorn

Bergahorn

Rotbuche

Gewöhnliche Esche

Walnuss

Traubeneiche

Stieleiche

Winterlinde

Sommerlinde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Crataegus monogyna
 Malus sylvestris
 Populus tremula
 Prunus avium
 Prunus padus
 Pyrus communis
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Sorbus domestica
 Sorbus intermedia
 Sorbus torminalis
 Obstbäume in Sorten

Feldahorn
 Hainbuche
 Weißdorn
 Holzapfel
 Zitterpappel
 Vogelkirsche
 Traubenkirsche
 Birne
 Salweide
 Eberesche
 Speierling
 Schwedische Mehlsbeere
 Elsbeere

Sträucher

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Rosa spec.
 Salix spec.
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

Feldahorn
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Eingrifflicher Weißdorn
 Liguster
 Heckenkirsche
 Rose
 Weiden
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball