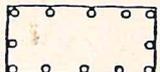


HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

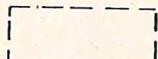
- ◇-◇- UNTERIRDISCH
- W WASSERVERSORGUNG
- E STROM
- KR REGENWASSERKANAL

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

 ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
(AUTOCHTHONE LAUBBÄUME, VGL. BEGRÜNDUNG KAP. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

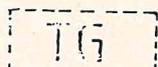
 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE

St STELLPLATZE

 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON
BAUGEBIETEN

----- GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

 TIEFGARAGE

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeich-
nerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind ge-
mäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Für einzelne Grundstücke kann eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) gewährt werden, wenn die Ausnutzungsziffern für das Gesamtgebiet eingehalten werden. Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze, private Zufahrten und Zuwegungen usw.) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches (BauGB) hinzuzurechnen.

3. Stellplätze und Garagen

Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten. Soweit Garagen nicht in die Dachflächen des Hauptgebäudes einbezogen werden, ist die Garageneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind in einer Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m zulässig.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Haupteerschließungsstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Standorte zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind höhenmäßig abgestufte, landschaftstypische Gehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Bäume

Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Feldahorn - *Acer campestre*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphylla*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Süßkirschbäume.

Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Schwarzdorn - *Prunus spinosa*
Hundsrose - *Rosa canina*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Weißdorn - *Crateaequs monogyna*

Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Feldahorn - *Acer campestre*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphylla*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Süßkirsch-
bäume.

Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Schneeball - *Viburnum opulus*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Schwarzdorn - *Prunus spinosa*
Hundsrose - *Rosa canina*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grundstücken, die für Einzelhäuser vorgesehen sind, ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

- B. Festsetzungen gemäß § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 (GVBl. I S. 102), die gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe darf max. 0,7 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der jeweiligen Hausmitte.

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgesehen. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der Dachausbau ist zulässig (Treppe max. 0,80 m). Bei Reihen- oder Doppelhäusern, die traufseitig zur Straße errichtet werden, sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind ebenfalls zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen; Asbestzementzeugnisse sind nicht zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Extensive Dachbegrünungen von Wohn- und Nebengebäuden sind zulässig.

7. Baugestaltung

Die Farbgebung der Gebäude hat in gedeckten, nicht zu grellen Farbtönen zu erfolgen. Eine Begrünung der Außenwandflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein etc.) ist zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs und die Einfriedung nicht höher als 0,80 m sein.

9. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

10. Bodenfunde

"Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/Ostflügel, 6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen."

11. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.

12. Verkehrsimmissionen

Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der verlärmten Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße

stellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen."

11. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.

12. Verkehrsimmissionen

Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der verlärmten Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße wird nach erfolgtem Bau der B 3a (Ortsumgehung) zurückgestuft.

13. Heilquellen- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hassia- und den Friedrich-Karl-Sprudel sowie der Zone C (quantitativ), die für beide Sprudel gilt. Die für diese Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote sind zu beachten.

14. Abstandsregelungen

Der Mindestabstand von Bauwerken zur Achse der verlegten Leitungen, Strom, Wasserversorgung, Regenwasserkanal, muß 2,50 m betragen.

Diese Regelungen gelten auch für Nebenanlagen und massive Einfriedungen.

Innerhalb dieser Abstandsflächen sind nur Pflanzungen zulässig, die die Unterhaltung bzw. Reparatur der Leitungen nicht unverhältnismäßig behindern.

15. Bundesstraße 3

Von der Straßenbauverwaltung könne keine Forderungen auf Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen stützen, anerkannt werden.

16. Private Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht außerhalb der Grundstücksflächen sind den jeweiligen Flurstücken zuzuordnen und durch Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich auf Dauer zu sichern.