

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach §9, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HBO

In Gebäudemitte darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) folgenden Wert nicht überschreiten (gemessen vom vorhandenen Gelände):

- bei eingeschossiger Bebauung : $T_{max} = 4,50$ m
- bei zweigeschossiger Bebauung: $T_{max} = 6,50$ m

Bei gegliederten Gebäuden ist die Traufhöhe für jeden Gebäudeteil zu bestimmen. Gebäudevorsprünge, Erker usw. die weniger als 1,50 m vom Hauptgebäude vorspringen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachaußenfläche darf

- bei eingeschossiger Bebauung : maximal 1,00 m
- bei zweigeschossiger Bebauung: maximal 0,40 m

über dem Dachgeschoßboden (Rohboden) liegen.

1.3 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf dabei im Mittel maximal 3,00m und die Firsthöhe maximal 6,00m betragen.

1.4 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB

- a) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- b) Eine Grenzbebauung mit Garagen ist nach den Vorgaben des § 6, Abs. 11 HBO zulässig.

1.5 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgärten (Fläche zwischen Gebäudeflucht und Straßengrenze) sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben, mit Bäumen und Sträuchern aus der nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszugänge, Garagenzufahrten und die erforderlichen Stellplätze.

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Liguster	ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	viburnum opulus
Felsenbirne	amelanchier lamarckii
Hasel	corylus avellana
Salweide	salix caprea
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Roter Holunder	sambucus racemosa
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Himbeere	rubus idaeus
Rote Heckenkirsche	onicera xylosteum
Gemeiner Weißdorn	crataegus monogyna
Hundsrose	rosa canina

Pflanzliste für Bäume

Pflanzliste für Bäume

Bergahorn
Feldahorn
Spitzahorn
Birke
Esche
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Hainbuche
Winterlinde
Eberesche

acer pseudoplatanus
acer campestre
acer platanoides
betula pendula
fraxinus excelsior
quercus robur
quercus petraea
prunus avium
carpinus betulus
tilia cordata
sorbus aucuparia

2

Besonders geeignet sind auch Obstbäume. Die vorstehenden Pflanzlisten sind als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in den Listen enthaltenen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern ist zulässig.

1.6 Baumpflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.7 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Mindestens 20 % der Außenfassadenlänge der zu errichtenden Gebäude sollen mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

Glycine
Gemeiner Efeu
Wilder Wein
Weinrebe
Kletterhortensie
Heckenkirsche
Alpen Waldrebe
Kletterrosen in verschiedenen Arten

wisteria sinensis
hedera helix
parthenocissus sp.
vitis sp.
hydrangea petidaris
lonicera sp.
clematis alpina

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB

in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 3 HBO

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist eine Oberflächenwassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen in einer Größe von mindestens 20 Litern pro qm angeschlossener Dachfläche herzustellen. Der Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Meßeinrichtung vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach von 35° bis 45° Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Gauben bzw. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Längen 2/3 der Gesamtgebäuelänge nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87, 1 (1) HBO

Die Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 10 HBO

- a) Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante der Straße nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.
- b) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen senkrechten Holzlatten (Breite der Holzlatten maximal 5 cm, Abstand mindestens 3 cm) oder Maschendraht zu errichten. Dabei muß die Unterkante des Zaunes mindestens 15 cm über dem Erdreich liegen. Durchgehende Fundamente sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs.1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Auf Grundstücken mit mindestens 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, für jeweils weitere 100 m² Grundstücksfläche ein weiterer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens 1 Strauch gem. der Pflanzliste zu pflanzen.

3

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Neben den Dachflächen dürfen maximal 5 % der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, darf hierfür nur Schotterrassen verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene, standortgerechte Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Geäst der jeweiligen Pflanze zu sehen.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmaler, Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletteile entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalspflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

3.2 Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach §19 HAftlastG der Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

Flur 1

