

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (1) BauGB

1.1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1)1. BauGB

- 1.1.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Gem. § 1(6) BauNVO werden alle Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Gemäß § 16(2)1. BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird als Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.
- 1.1.4 Gemäß § 16(2)2. BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird als Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt.
- 1.1.5 Gem. § 16 (2)3. BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.1.6 Gem. § 16(2)4. BauNVO dürfen bauliche Anlagen in den Gebieten 4.1 und 4.2 eine Traufwandhöhe von 9,0 m und in den Gebieten 4.3 eine Traufwandhöhe von 7,5m und eine Firsthöhe von 12,0m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenachse der anbaufähigen Straße.

1.2.0 Die Bauweise gemäß § 9 (1)2. BauGB

- 1.2.1 Gemäß § 22 BauNVO sind in den mit 4.1 und 4.3 gekennzeichneten Bereichen ausschließlich Einzelhäuser (offene Bauweise) und in dem mit 4.2 gekennzeichneten Bereich Einzelhäuser (offene Bauweise) und Doppelhäuser (abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau) zulässig.

1.3.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1)6. BauGB

- 1.3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Gebieten 4.1 und 4.2 auf 3 und in den Gebieten 4.3 auf 2 festgesetzt.

1.4.0 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 1.4.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20. BauGB

- 1.5.1 Zur Eingriffskompensation ist der östliche Teil des Geltungsbereiches mit der Flurstücksnr. 132/3 auf einer Teilfläche von ca. 2000m² in eine Streu-

obstwiese umzuwandeln. Die Mahd der Fläche soll ein- oder zweischürig erfolgen, Teilabschnitte zu unterschiedlichen Zeiten. Mähzeitpunkt nicht vor Mitte Juni, das Mähgut ist komplett abzuräumen. Die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird ausdrücklich ausgeschlossen.

1.5.2 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist das auf den Dach- und sonstigen versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser zu sammeln, zu verwenden oder bei entsprechender Bodeneignung auf dem Grundstück oberflächlich in begrünten Mulden zu versickern. Zur Niederschlagswassersammlung sind auf dem Grundstück Zisternen zu errichten, das Fassungsvermögen muss mind. 30 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Brauchwassernutzung (Grünflächenbewässerung, Toiletten-spülung etc.) ist zulässig, die Einleitung in die Kanalisation ist bei einer Bodenbeschaffenheit, die eine Versickerung zulässt, unzulässig.

1.5.3 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu verfüllen, Fugenbreite mind. 2,5 cm). Überschüssiges Oberflächenwasser versiegelter Flächen ist in seitlich angrenzenden Grünflächen (Versickerungsflächen nach ATV A 138) zu entwässern, die Entwässerung in die Kanalisation ist bei einer Bodenbeschaffenheit, die eine Versickerung zulässt, unzulässig.

1.5.4 Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht zu befahrenden oder zu belastenden Miete). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).

1.6.0 Das Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9(1)25a. und § 9(1)25b. BauGB

1.6.1 Im Straßenraum sind auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Straßen und Wege, sowie im Bereich der Stellplätze Baumpflanzungen vorzunehmen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße verschieblich. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 8 m² betragen, sie sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen, mit kräuterreichen Saatgutmischungen anzusäen oder mit Stauden zu bepflanzen. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen ist aufgrund der besonderen Standortverhältnisse im Straßenraum, sowie aus gestalterischen Gründen je Straßenzug nur eine Art zu verwenden.

1.6.2 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung freizuhalten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten und mit Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandort ist in geringem Maße verschiebbar.

1.6.3 Im Bereich der Hausgärten ist je Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

- 1.6.4 Dachflächen von Garagen bis zu 3° Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10cm).
- 1.6.5 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3m Fassadenlänge ist mind. 1 Klettergehölz zu pflanzen.
- 1.6.6 Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sind fachgerecht zu beranken.
- 1.6.7 Je 3 Park- oder Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe (Größe mind. 6 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6.8 Zur Ortsrandgestaltung ist entlang des öffentlichen Weges eine Hecke mit folgender Maßgabe zu pflanzen: Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze gem. beigefügter Artenliste. Die Hecke muss dreireihig gepflanzt werden, Mindestbreite 3m. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind des weiteren großkronige Laubbäume zu pflanzen, aus gestalterischen Gründen sollte nur eine Art verwandt werden.
- 1.6.9 Alle Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

1.6.10 Artenlisten

Bei Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden.

Bäume

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia spec.	-	Linde

Bäume 2. Ordnung

Capinus betulus	-	Hainbuche
Pinus sp. sp.	-	Traubeneiche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
bleiche, robuste Obstsorten		

Pflanzgröße: - Baum 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 / 16
 - Baum 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 / 12

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feldahorn	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Capinus betulus	-	Hainbuche	Pinus sp. sp.	-	Schlehe
Comusmas	-	Kornelkirsche	Rosacantha	-	Hundsrose
Comus sanguinea	-	Roter Harnigel	Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Corylus avellana	-	Hasel	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Crataegus mono.	-	Weißdorn	Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pflaumerle			

Pflanzgröße: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 / 100

Dachbegrünungen

Kräuter

Achillea millefolium	-	Schafgarbe	Pulsatilla vulgaris	-	Küchenschelle
Anthemis tinctoria	-	Färbekamille	Salvia pratensis	-	Wiesensalbei
Anthyllus vulneraria	-	Wundklee	Sanguisorba minor	-	Wiesenkropf
Aster amellus	-	Kalkaster	Saponaria officinalis	-	Seifenkraut
Campyrodifolia	-	Glockenblume	Saxifraga granulata	-	Krönlchen Steinbrech
Centaurea scabiosa	-	Skab. Flockenblume	Sedumace	-	Scharf Mauerpfeffer
			Sedum album	-	Weiß Mauerpfeffer

Dianthuscathus	-	Kathäuseneke	Silenitans	-	NickLeinkaut
Echiumvulgar	-	Nattenkopf	Tauciumdram	-	Edelegamander
Galiumverum	-	EchiesLabkraut	Thymussephylum	-	Sand-Thymian
Heraciumpilosella	-	KL.Häbichskaut	Gräser		
Leucantherumvul	-	Margare	Bizamedia	-	Zitragas
Linumpaene	-	Lein	Bronusectus	-	AufrechteTiespe
Medicagoalpina	-	Hopfenke	Bronusectum	-	Dachtespe
Petrofagiapollifera	-	Fekeneke	Corynephouscanscens	-	Silbegas
Plantagolanceolata	-	Spitzwegarich	Festucaovina	-	Schafschwingel
Potentillaargentea	-	Silberfingarskaut	Festucaubia	-	Rotschwingel
Potentillaaerecta	-	Blutwurz	Koeleriaaglauc	-	Schillergas
Punellavulgaris	-	Gew.Braunele	Poapratensis	-	Wesenispe

Hinweis:

Die Artenauswahl ist richtungweisend. Die Dachbegrünung kann nur Teile der genannten Pflanzenarten enthalten oder geringfügig variiert bzw. ergänzt werden. Komplettsysteme bzw. Samenmischungen sollten der o.g. Artenliste weitgehend entsprechen.

Fassadenbegrünungen

ClematisvitalbaS	-	Waldrebe(inSorten)
Hederahelix	-	Efeu
Loniceraacaprifolium	-	Gelbblat
ParthenocissusS	-	WilderWein(inSorten)
RosaS	-	Kletterrosen(inSorten)

1.7.0 Festsetzung der Höhenlage
gemäß § 9(2) BauGB

1.7.1 Die Baugrundstücke sind bis auf die Höhe der angrenzenden Straße aufzuschütten. Bezugshöhe ist die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenachse der anbaufähigen Straße.

1.7.2 Für die Grundstücke entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird festgesetzt, dass abweichend von Festsetzung 1.7.1 die Aufschüttung nur bis zur hinteren Baugrenze vorgeschrieben wird. Ausnahmsweise und mit Zustimmung des Nachbarn kann die Aufschüttung bis zur Hinterkante der letzten baulichen Anlage begrenzt werden.

Der Bereich zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze ist bis auf eine Höhe von 0,5m zurückzuführen. Hierzu sind unmittelbar an der hinteren Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche Stützmauern bis 0,5m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe des an der hinteren Grundstücksgrenze angrenzenden Grundstücks. Hiervon sind in begründeten Einzelfällen, die im Sinne von § 31(2)3. BauGB zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden, Ausnahmen zulässig.

1.8.0 Kennzeichnung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
gemäß § 9(5) BauGB

1.8.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

1.8.2 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO.

2.1.0 Dachausbildung

- 2.1.1 Die Dachneigung darf 25 bis 45 Grad betragen.
- 2.1.2 Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Mansardendächer.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bis max. 50% der Trauflänge zulässig.
- 2.1.4 Garagendächer sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) auszuführen.
- 2.1.5 Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine zu verwenden. Faserzement ist grundsätzlich unzulässig.
- 2.1.6 Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachausbildung abgewichen werden.

2.2.0 Fassaden

- 2.2.1 Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben zu gestalten. Grelle oder dunkle Farbtöne sind ausgeschlossen.
- 2.2.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz sind zu verwenden.
- 2.2.3 Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 2.3.1 Mind. 80% der als nicht überbaubare Grundstücksfläche Grundstücksteile sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die beigefügten Pflanzenlisten zu beachten, insbesondere ist auf die Stadtklimaverträglichkeit der Pflanzen zu achten.
- 2.3.2 Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

2.4.0 Stellplätze für Abfallbehälter

- 2.4.1 Müll- und Abfalleimer sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune u.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

HINWEISE

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Es wird empfohlen, das Gebäude so auszubilden, daß ein möglichst sparsamer Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung erreicht werden (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Bemessung und Orientierung der Fenster, nächtlichen Wärmeschutz an den Fenstern, Anordnung von Pufferzonen, Optimierung der Heizung und Warmwasserbereitung).

Bei der Installation von Zisternen ist § 17(1) der Trinkwasserverordnung sowie DIN 1988 dringend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen.

Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde: Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Es wird auf § 42(2) HBO hingewiesen: Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

Es wird auf § 51 HWG hingewiesen: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Zone IIIA befindet. Die Verordnung vom 23.02.1984 (StAnz. 12/84 S. 606 ff) ist zu

beachten. Schachtversickerung ist unzulässig. Grundwasser- und Wärmepumpen sind verboten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums, www.rpda.de und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Leitungstrassen bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken die notwendigen Mindestabstände einzuhalten sind. Sollten diese Abstände unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen erforderlich (DIN 18920, technische Richtlinie GW 125).