

Textliche Festsetzungen

(Juli 2007)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 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) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

1.1.4 Gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Für Doppelhaushälften sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.1.5 Gem. § 16 (2) Nr. 3. BauNVO dürfen bauliche Anlagen eine Traufwandhöhe von 6,5 m und eine Firshöhe von 10,5 m 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) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Gemäß § 22 BauNVO sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise und Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise (mit einseitigem Grenzsanbau) zulässig.

1.2.0 Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB

1.2.1 Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden auf 3,00 m festgesetzt. (auch für Giebelwände) Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen etc.) bleiben unberührt.

1.3.0 Die Größe der Baugrundstücke

gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

1.3.1 Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird für Baugrundstücke eine maximale Größe von 650m² festgesetzt.

1.4.0 Die höchstzulässig Zahl von Wohnungen

gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.4.1 In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.5.0 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

1.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fläche dürfen keine Hochbauten, Abgrabung oder Aufschüttungen größeren Umfangs errichtet werden. Eine Auffüllung der Flächen bis auf Straßenniveau ist zulässig.

1.6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.6.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

1.6.2 Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den entlang der Geltungsbereichsgrenzen verlaufenden Grünflächen sowie in den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets zu versickern.

1.6.3 Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegen stehen – in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.6.4 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Maßnahme A1:

Entlang des südlichen Gebietsrandes ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von mind. 20 % (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (gemäß unten stehender Liste) zu pflanzen.

Maßnahme A2:

Entlang der Wasserwerkstraße ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von mind. 15 % (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) zu pflanzen. In einem Abstand von maximal 10 m ist ein Laubbaum 1. Ordnung, Quercus robur oder Carpinus betulus Hochstamm, mind. 3xv, m.B., Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zur Wasserwerkstraße ist in Verlängerung der südlichen Erschließungsstraße innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche eine Feuerwehr- und Rettungszufahrt in einer Breite von 4,00 m mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

1.7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.7.1 Im geplanten Baugebiet sind gegebenenfalls bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Emissionen aus Verkehrslärm gemäß § 8 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Städtebau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Maßgebend ist im Gesamtgeltungsbereich Lärmpegelbereich II.

1.8.0 Das Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 (1) Nr. 25a und § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 1.8.1 Die Standorte der im Plan eingetragenen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind unverbindlich. Zwingend einzuhalten ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Maßnahme A3:

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen folgende Laubbaumhochstämme zu pflanzen:

Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne) Alleebaum (Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,2 m, durchgehender und gerader Leittrieb), 3xv, m.B., Stammumfang 18-20 cm. Soweit die Bäume keine Baumscheibe von mindestens 4 qm mit natürlichen Mutterboden im Wurzelraum (bis mind. 2 m Tiefe) haben, ist je Baum eine Pflanzgrube mit mindestens 6 cbm unter- bzw. überbaufähigem Baumsubstrat (entsprechend Empfehlung FLL) herzustellen. Soweit die Bäume im Verkehrsraum stehen, ist für einen Anfahrerschutz zu sorgen.

Maßnahme A4:

Die als „Mehrgenerationenfläche“ festgesetzte Grünfläche ist als zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Der mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzende Flächenanteil beträgt mind. 30 %. Der Anteil an teilversiegelten befestigten Flächen (z.B. Kieswege) darf 20 % nicht überschreiten.

- 1.8.2 Je angefangene 200 m² der nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 1.8.3 Pro 4 Stellplätze ist in räumlicher Nähe mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter den Baumscheiben sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe vorzusehen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.
- 1.8.4 Im gesamten Plangebiet ist bei Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, einheimische Vegetation zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

1.8.5 Pflanzliste

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumf. mind. 16-18 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde	Quercus robur	Stieleiche

Laubbäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling	Carpinus betulus	Hainbuche
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß		
Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Weinrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe	Sarothamnus scoparius	Besenginster

1.9.0 Festsetzung der Höhenlage

gemäß § 9 (3) BauGB

- 1.9.1 Als neue Grundstückshöhe wird die Höhe der angrenzenden Straße festgesetzt. 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.

1.10.0 Kennzeichnung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

gemäß § 9(5) BauGB

- 1.10.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

2.1.0 Dachausbildung

2.1.1 Die Dachneigung darf 15 bis 45 Grad betragen. Für Doppelhaushälften wird die Dachneigung auf mind. 35 bis max. 38 Grad begrenzt. Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer zulässig. Bei Einzelhäusern sind zudem an der Firstlinie höhenversetzte Pultdächer zulässig (als Sonderform des Satteldachs mit Höhenversatz der Dachflächen am First).

2.1.2 Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel- oder Betondachsteine in roter bis brauner oder grauer bis schwarzer Farbe zu verwenden. Faserzement ist grundsätzlich unzulässig.

2.1.3 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.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.3.1 Mindestens 80% der nicht bebauten Freiflächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

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 Anlagen zum Sammeln von Müll

2.4.1 Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 2 m hohe Schnitthecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen der Pflanzliste 3 mit einer Pflanze je 2 lfd. m der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

2.5.0 Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen

2.5.1 Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wohngebietes sind als Leuchtmittel Natriumdampflampen zu verwenden. Ausnahmen sind zulässig, sofern mit anderen Leuchtmitteln die gleiche Wirkung erzielt wird.

C. Hinweise

Für den Planbereich liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Bodenerfordern ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

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.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

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). Die Dachflächen von Gebäuden sollten zur Optimierung der Solarenergienutzung vorzugsweise nach Süden ausgerichtet werden.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung z.B. bei Garagen sollen extensiv begrünt werden.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. 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 Grundwasserbewirtschaftungsplan 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, Zisternen- notüberlauf 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.