

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1. bis 3. und 6.) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 bis 23 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977.

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BBauG in Verbindung mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI-Gebiet)

Im MI-Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)

Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), gemäß § 4 (3) 5. BauNVO (Tankstellen) und gemäß § 4 (3) 6. BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung...) werden im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

In den ein- und zweigeschossigen WA-Gebieten sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BBauG

2.1 Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19, Abs. 3, BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zur Bestimmung der GRZ und GFZ hinzugerechnet werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die auf den Flächen für Gemeinbedarf festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse kann gemäß § 17 (5) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BBauG

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

Ausnahmen hiervon können nur bei Hausgruppen von mehr als zwei Häusern in Zeilenbauweise zugelassen werden, wenn die Firstrichtung für die gesamte Hausgruppe einheitlich um 90 Grad (alte Teilung) gedreht wird.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 2 BBauG

Auf den Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur Stellplätze und Garagen herzurichten bzw. zu errichten, die zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs der nicht mit Buchstabe A bezeichneten Wohngebiete innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

In den mit Buchstabe A bezeichneten Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise zu errichten, dass zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

(hier: verkehrsberuhigte Zone) und Garageneinfahrtsöffnung ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gemäß § 9 (1) 10 BBauG

Die im Plan festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,80 m – gemessen von Oberkante öffentliche Verkehrsfläche – hinausgeht, freizuhalten.

6. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümern dulden.

7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG

In den entlang der Schützenstraße zulässigen, in geschlossener Bauweise zu errichtenden Wohngebäuden sind die Fensteröffnungen der Wohn- und Schlafräume auf der von der Schützenstraße abgewandten Westseite der Gebäudegrundrisse anzuordnen.

Soweit die Einhaltung der in Satz 1 enthaltenen Festsetzungen aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, können Fensteröffnungen einzelner Wohn- oder Schlafräume ausnahmsweise auf den Süd-, Ost- oder Nordseiten der in Satz 1 genannten Wohngebäude angeordnet werden, wenn die betreffenden Fensteröffnungen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß $R_w = 35$ dB (A)) versehen werden.

8. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BbauG

8.1 Anpflanzungen von Bäumen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Die im Plan festgelegten Standorte für Bäume sind mit einem Stammumfang bei großkronigen Bäume von mindestens 18 cm und bei kleinkronigen Bäumen von mindestens 15 cm mit nachfolgenden Baumarten zu bepflanzen:

Acer platanoides	= Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	= Bergahorn
Acer campestre	= Feldahorn
Alnus incana	= Grauerle
Carpinus betulus	= Hainbuche
Robinia (in Arten und Formen	= falsche Akazie
Quercus pedunculata	= Stieleiche
Quercus petraea	= Traubeneiche
Sorbus aucuparia	= Vogelbeere
Tilia intermedia	= Holländ. Linde

In den Verkehrsflächen, in denen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt ist, sind Kanäle und Kabel in einem Abstand von weniger als 2 m zum Stamm nicht zulässig.

8.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, sofern sie die Bebauung der Grundstücke nicht unzumutbar erschweren.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BbauG

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden – Erdgeschoss der Wohngebäude nur zwischen 159,00 m und 159,50 m über N.N. liegen. Alle tieferliegenden Baukörper sind ständig gegen Hochwasser zu sichern und alle tieferliegenden Entwässerungsanlagen mit Hebeeinrichtungen gemäß DIN 1986, Ziffer 14 (Entwässerung tieferliegender Räume) auszustatten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1978.

1. Dächer

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen und der Wohngebietsflächen, in denen Flachdach (FD) festgesetzt ist, nur Satteldächer, bei parallel zur Firstrichtung versetzten Geschossen nur versetzte Pultdächer zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Drempel sind unzulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempelhöhe hier nur bis max. 1,0 m zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge breit sein. Ihre Höhe darf $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst, nicht überschreiten. Für eingeschossige Wohnhausanbauten bis 40 qm Grundfläche können Flachdächer als Ausnahme zugelassen werden.

1.3 Dachneigung

In den Baugebieten, in denen nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig sind, darf die Dachneigung 35 Grad (alter Teilung) nicht unter- und 45 Grad (alter Teilung) nicht überschreiten. Bei Haus- und Doppelhausgruppen ist für die Gesamtheit der Gruppe eine bestimmte Dachneigung innerhalb des vorgenannten Neigungsspielraumes festzulegen.

1.4 Garagendächer

Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit kiesbedeckten Flachdächern zulässig.

2. Garagen

Garagenstellung und Gestaltung

Werden zwei oder mehrere Garagen (Ga) benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten. Garagen innerhalb von Garagengruppen dürfen in ihren äußeren Abmessungen und ihrer äußeren Gestaltung nicht voneinander abweichen.

3. Einfriedungen

a) An öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur aus naturbelassenen Holzzäunen oder lebenden Zäunen (Hecken) bis zu einer mittleren Höhe von 0,8 m oder Natursteinmauern bis zu einer mittleren Höhe von 0,3 m – gemessen von Oberkante Straßenverkehrsfläche – zulässig.

Natursteinstützmauern können ausnahmsweise höher als 0,3 m (im Mittel) sein, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücksgelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht.

b) Sonstige Einfriedungen

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 3/4 der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierbei sind ausschließlich die unter Ziffer 6.1 und 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden.

5. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit immergrünen Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

6. Gebäudegestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Baumaterial und Dachfarbe nur in einheitlicher äußerer Gestaltung zulässig.

Die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Doppel- und Gruppenhäusern herzurichtenden Fundamente sind auf eine einheitliche Höhe über N.N. zur Gewährleistung der Standsicherheit auszurichten.

7. Wohngebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu einem bebauungsfähigen Nachbargrundstück (Doppelhäuser, Reihenhäuser, sonstige Hausgruppen) dürfen nur mit Kellergeschoss errichtet werden. Ausnahmen hiervon können nur für die jeweils gesamte Gebäudegruppe zugelassen werden.