Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen"

Darstellung der Flurkarte (keine Festsetzung)

Flurnummer, z.B. Flur 46 — Fl. 46

vorhandene Parzellengrenze

Parzellennummer, z.B. i.St.Nr. 54 — 54

vorhandenes Gebäude

1.0 GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes

2.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 6 und 7 BauGB und §§ 4, 11, 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Tab. 1 — WA

2.1.1 Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder der Bauweise, siehe Tab. 1, z.B. Gebiet "A" — A

2.1.2 In den WA-Gebieten sind nach § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen Gartenbaubetriebe, Tankstellen

2.1.3 Die höchstzulässige Wohnungsanzahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) beträgt (s. auch Tab. 1):
- in den mit "A" gekennzeichneten WA-Gebieten zwei Wohnungen bei Einzelhausbebauung, eine Wohnung bei Doppelhausbebauung — WE (siehe Tab. 1)
- In den mit "B1","B2","B3","C" und "D" gekennzeichneten WA-Gebieten: eine Wohnung pro Wohngebäude oder Reihenhauseinheit.

2.1.4 In den mit "E" bezeichneten WA-Gebieten sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaues gefördert werden konnten (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

2.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Hotel, Arbeitsamt oder Schule — SO

2.3 Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Dachform in den einzelnen Gebieten

Tabelle 1

Art der Nutzung	Bezeich. Baufläche	Bauweise	Geschoßzahl	max. GRZ	max. GFZ	Dachform	max. WE
WA	A	ED	II/IIA/IIA	0.4	0.7	E, ED, SD	E zwei WE, ED, SD zwei WE
	B1/B2	D	II	0.4	0.8	SD	1WE
	B3	D	IIA	0.4	0.8	SD	1WE
	C	D	II	0.4	0.8	SD	1WE
	D1/D2	o	IIA	0.4	1.2	SD	
	E	o	IIA	0.4	1.0	SD	
	F	g	III UA	0.4	1.2	PD	1WE

(Erläuterungen siehe Textteil)

2.3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan eingeschriebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen. Im "F" Gebiet können der Grundstücksfläche Flächenanteile an öffentlich-rechtlich festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden (§21a(2) BauNVO)

2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ, z.B. 0,4, s. Tab. 1 — 0.4

2.5 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ, z.B. 0,7, s. Tab. 1 — 0.7

2.6 zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.6.1 Zweigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Dachgeschoß als Vollgeschoß, s. baurdnungsrechtliche Festsetzungen) — IIA

2.6.1.1 **Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Untergeschoss als Vollgeschoß, s.Ziff 3.4.1.1 der Textlichen Festsetzungen). Auf der Eingangsseite sind außerhalb der überbaubaren Fläche eingeschossige Vorbauten mit einer max.Tiefe von 2,50m zulässig, wobei die Breite in der Summe max. 50% der Hauptgebäudelänge betragen darf.** — III UA

2.6.2 Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Dachgeschoß als Vollgeschoß, s. baurdnungsrechtliche Festsetzungen) — IIIA

2.6.3 Zweigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Dachgeschoß als Vollgeschoß, s. baurdnungsrecht. Festsetzungen) — IIA

2.6.4 Dreigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschoßanordnung (Dachgeschoß als Vollgeschoß, s. baurdnungsrecht. Festsetzungen) — IIIA

2.6.5 Zweigeschossig zwingend — II

2.6.6 Im D2-Gebiet gilt die Geschoßzahl als OK (Oberkante) Tiefgarage (TG) (s. Ziff. 6.7)

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt

2.8 Baugrenze

2.9 Baulinie

2.10 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.11 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

2.12 vorgeschlagener Bauköprer (keine Festsetzung)

3. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

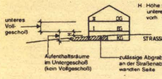
3.1 max. zul. Höhe über NN des Erdgeschosses, z.B. 327,00 m. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m ü. NN. Das Erdgeschoß ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet — 27.00

Ausnahmsweise kann in Einzelfällen eine geringfügige Überschreitung der Maximalhöhe zugelassen werden, wenn eine Entwässerung des unteren Wohngeschosses bzw. Kellergeschosses im Freispiegelgefälle nicht mehr möglich ist und somit eine Hebeanlage erforderlich würde.

3.2 Bei einer anderen, als der in Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksteilung, kann die Höhenlage auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen genmittelt werden.

3.3 Abgrabungen zur Belichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bei hangseits und quer zum Hang erschlossenen Gebäuden in den "A", "B" und "C"-Gebieten an den von der Straße abgewandten Seiten möglich, wenn die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenhöhe OKFF des darüberliegenden ersten Vollgeschosses und dem vorhandenen Gelände mehr als 1,0 m beträgt, dabei ist der Ausbau der Untergeschoßebene zu einem weiteren Vollgeschoß nicht zulässig (s. Skizze). Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 ausgeführt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Skizze:



H : Höhe bis 1,00 m zwischen unterem Vollgeschoß und vom Gelände anschnitt

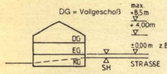
3.4 Traufe und Firsthöhe

Maximal zulässige Traufe und Firsthöhen, sowie Drempelausbildung

Es gelten die in den Skizzen angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe ü. NN. des Erdgeschosses (OKFF + +/- 0.00).

3.4.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden mit besonderer Festsetzung der Geschoßanordnung (mit "IIA" bezeichnet) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen:

+/- 0,00 = OKFF Erdgeschoß der im Plan festgesetzten Höhe ü.NN., z.B. 320,00



SH = Sockelhöhe
IIA-geschossiges Gebäude

3.4.1.1 s. Darstellung in der 4.Spalte oben

3.4.2 Bei zweigeschossiger Bebauung (II) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen:

+/- 0,00 = OKFF Erdgeschoß der im Plan festgesetzten Höhe ü.NN. z.B. 320,00

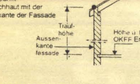
SH = Sockelhöhe
II-geschossiges Gebäude

3.4.3 Bei dreigeschossiger Bebauung mit besonderer Festsetzung der Geschoßanordnung (mit "IIIA" bezeichnet), gelten die in der Skizze angegebenen Höhen:

+/- 0,00 = OKFF Erdgeschoß der im Plan festgesetzten Höhe ü.NN. z.B. 320,00

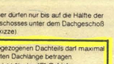
SH = Sockelhöhe
IIIA-geschossiges Gebäude

3.4.4 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen.



3.4.5 Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dacheinschnitten, z.a bei Terrassen bzw. Dachloggien (s. Skizze).

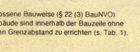
Die Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen



a = max. zulässige Traufhöhe
b = Traufhöhe an Dacheinschnitt oder zurückspringendem Gebäudeteil

3.4.6 Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des letzten Geschosses unter dem 1.Jahrgang geführt werden (s. Skizze):

Die Länge des herabgezogenen Dachteils darf maximal die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen. Diese Vorschrift gilt nicht für das "F" Gebiet.



4. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise (s. Tab. 1) (§ 22 (2) BauNVO) — o

4.1.2 Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (s. Tab. 1) — ED

4.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) Die Gebäude sind innerhalb der Bauzelle ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (s. Tab. 1). — g

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

5.1 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Zum Zweck der Ausnutzung von Sonnenenergie für eine energiesparende Bauweise sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudestellung zulässig

5.2 Die Größe der Baugrundstücke beträgt:

Für die mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete
- bei Einzelhausbebauung mind. 350 m2,
- bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte mind. 175 m2

5.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt:

Für die mit "B1", "B2" und "B3" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 6,50 m.

Für die mit "C" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 5,50 m.

Bei nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen wird die Mindestbreite an der Baugrenze in Richtung der Schmalseite gemessen.

6. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze, z.B. 4 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6) — St 4

6.2 Garagen
Die Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht verbindlich (s. auch Ziff. 6.6). — Ga

6.3 Gemeinschaftsstellplatz, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6) — Gst 6

6.3.1 Gemeinschaftscarport, z.B. 6 Carports (s. auch Ziff. 6.6) — GCp 6

6.3.2 Gemeinschaftsgarage, z.b. 6 Garagen (s. auch Ziff. 6.6) — GGa 6

6.4 Tiefgarage — TG

6.5 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen und Tiefgaragen

6.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig

In den "B"-, "C"- und "D"-Gebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb nur auf den festgesetzten Standorten zulässig. Ausnahmen sind für Tiefgaragen zulässig

In den "E"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig (ausnahmsweise bei zusätzlichem Bedarf auch außerhalb)

Im "F" Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen als Gemeinschaftsflächen (s. 6.3; 6.3.1; 6.3.2) nur auf den festgesetzten Standorten zulässig. Die ausgewiesenen Garagen und Carports sind in jeweils einheitlicher Bauweise im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu errichten.

6.7 Die Oberkante OK der Tiefgaragen in D2-Gebiet darf zur Verkehrsfläche hin einen Höhenunterschied vom maximal 2,00 m aufweisen (s. Skizze)

6.8 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m und maximal 7,0 m von der Gehweghinterkante (Straßenbegrenzung) aufweisen, soweit im Bebauungsplan nicht tiefere Abstände vorgesehen sind

Als Ausnahme dürfen Garagen im "F" Gebiet an der südlichen Erschließungsstraße um 2,50m zurückgesetzt gegenüber der öffentlichen Erschließung angeordnet werden. Carports sind im "F" Gebiet auf den ausgewiesenen Flächen in direkten Anschluß an die öffentliche Fläche zulässig, wenn die erforderliche Zufahrtsbreite von 5,50m bei 2,50m Stellplatztiefe gewahrleistet ist und die seitliche Verkehrsraumgrenzen der Vordersite um mind. 1,50m zurückgesetzt ist.

6.9 In den "B2" und "B3" - Gebieten ist die Errichtung von Tiefgaragen moglich (s. festgesetzte Tiefgaragenzufahrten), in diesem Fall entfallen die Festsetzungen zur Begrenzung der Wohneinheiten (Ziff. 2.1.3) und zur Mindestbreite des Grundstückes (Ziff. 5.3) Bei Errichtung von Tiefgaragen sind Stellplätze und Garagen im Vorgartenbereich (zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche) unzulässig

6.10 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig - mit Ausnahme von Anlagen zur Energienutzung (Gemeinschaftsnetzungsanlagen, Sonnenenergie, Erdwärme, etc.)

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 öffentliche Verkehrsflächen

Hinweis:
Die Gliederung der Verkehrsflächen und die Baumstandorte auf den Verkehrsflächen haben nur informativen Charakter. Endgültige Festlegungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage zu treffen

7.1.1 Die Kennzeichnung dient der Zuordnung von Ausbauvorschlägen in der Begründung — A

7.2 öffentliche Fußwege — 94

7.3 öffentl. Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Parkplätze, z.B. für 4 PKW) — 95

7.3.1 öffentliche Wohnwege

Die Wohnwege sind im "F" Gebiet als Geh.-Spiel- und Fahrradwege zu gestalten. Notverkehr sowie Anlieferungsfunktion (max. Kleinbus) sind zulässig.

7.4 private Verkehrsfläche — 95

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 öffentliche Grünfläche
Das Anlegen von Fußwegen innerhalb der öffentl. Grünfläche ist zulässig

8.1.1 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

8.1.2 Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahme s. Ziff. 9.ff, z.B. Maßnahme 1 — 1

8.2 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

Ab einer Grundstücksgröße von 400 m2 ist die Errichtung eines Gartenhauschens (max. Grundfläche 24 m2, einschl. überdachtem Freisitz) zulassig

8.3 Pflanzgebot für eine mind. 3 m breite Hecke mit Bäumen I. und II. Ordnung, Pflanzliste s. Ziff. 8.4.1 und 8.5

8.4 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen
Soweit die festgesetzten Bepflanzungen Privatgrundstücke betreffen, sind diese mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahme vom jeweiligen Eigentümer herzustellen.

8.4.1 Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung folgender Arten zu erfolgen:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Baumannii) (Roßkastanie)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

8.4.2 Am Siedlungsrand (Übergangsbereich zur freien Landschaft), soweit die Höhenbeschränkung innerhalb der Schutzzone der 110-kV- bzw. 380-kV-Freileitung es zuläßt, sind folgende Arten zu verwenden (s. außerdem auch Sträucher aus Ziff. 8.5):

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)

8.4.3 Am Siedlungsrand ist auf den privaten Grundstücken an der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste für Sträucher herzustellen:

Cornus sanguinea (Blutharthriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina u. ssp. (Hundsrose)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

8.5 Am Siedlungsrand ist auf den privaten Grundstücken an der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste für Sträucher herzustellen:

Cornus sanguinea (Blutharthriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina u. ssp. (Hundsrose)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

8.6 Bindung für die Erhaltung von Bäumen — 2

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT - BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — 1

9.1.1 Zweckbestimmung: "Obstbaumwiese"

Im Abstand von 12 x 15 m sind hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne) zu pflanzen.
Zwetschgen, Ebereschen, Süßkirschen und Walnußbäume sind in untergeordnetem Verhältnis (< 15 %) gepflanzt werden. Der Abstand beträgt bei Ebereschen und Zwetschgen 10 x 12 m. Es sind Apfel- und Birnensorten lokaler Herkunft zu verwenden.

Im Schutzbereich der Freileitung:
Haselnuß, Schlehe, Brombeere, Heckenrose, Eberesche, Wildapfel, Johannisbeere, Stachelbeere, Holunder und Weißdorn.

Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauernaft zu unterhalten. Die Ansaat ist mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern vorzunehmen (Dünnsaat 5 - 10 g/m2).

Die Nutzung und Pflege der Wiesenflächen und der Obstbaume erfolgt extensiv (Mahd 1 x pro Jahr), der Einsatz von Festdüngern und synthetischen Düngemitteln ist nicht zulässig. Im Jugendstadium sind mindestens zwei Erziehungsschnitte an den Obstbäumen durchzuführen. Eine ganzjährige Beweidung der neu zu schaffenden Streuobstwiesenflächen mit Schafen, Rindern oder Pferden ist nicht zulässig.

9.1.2 Zweckbestimmung: "Vogelschutzgehölz"

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu schützen und zu pflegen.
Durch Neuanpflanzung sind alle größeren Lücken zu schließen. Die Gehölzränder sind neu aufzubauen, so daß eine weitgehend geschlossener Mantelbereich entsteht. Auf einer Breite von 1 - 3 m ist ein natürlicher Krautsaum zu belassen, der alternierend im Abstand von 3 - 5 Jahren einmal gemäht wird. Gehwege sind als Versickerungsflächen (z.B. aus Kies, Schotter etc.) zulässig.

9.1.3 Zweckbestimmung: "Ortsrandbepflanzung"

Anpflanzung eines 5-reihigen Wildgehölzstreifens (B = ca 12,0 m). Die Pflanzung soll unter Berücksichtigung der Artenlisten aus Ziff. 8.4.2 und 8.5 erfolgen.

Hinweis:
Im Bereich des Leitungsstreifens darf die Bepflanzung nur gruppenweise erfolgen (s. auch Ziff. 11.1)

9.2 Befestigte Flächen - wie Garagenvorplätze, Stellplätze, Fußwege etc. - sind als Versickerungsflächen herzustellen (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, etc.). Der Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche darf im "F" Gebiet 20% nicht überschreiten.

9.3 Stellplatze sind zu begrunen: Je 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste aus Ziff. 8.4.1 und 8.4.2 zu pflanzen (Ausnahmen gelten für Ziff. 9.4).

9.4 Stellplatzanlagen unter Pergolen sind mit Rankpflanzen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. Pro Stellplatz sind mind. 4 Kletter-/ Rankpflanzen zu pflanzen.

Rankpflanzen:
Parthenocissus: Kletterhortensie, Wilder Wein. Knöterich, Kletternosen, Baumgrein, Efeu und Waldrebe.

9.5 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken anzulegende Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muß mindestens 3 cbm betragen. Ein Überlauf durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

9.6 Die folgenden Bauteile und Bauwerke sind in dem angegebenen Flächenverhältnis zu begrünen:
- Flachdachbegrünung: mind. 40 % der Dachfläche, mind. in Sedum-Vegetation.
- Pultdachbegrünung: mind. 60% der Dachfläche, mind. in Sedumvegetation.
- Fassadenbegrünung: mind. 25 % der Wand- und / oder Mauerfläche.
- Tiefgaragen: 100 % der Dachfläche, ausgenommen Lichtkuppeln, Lüftungsöffnungen, Terrassen etc.. Die Vegetationsschicht muß mind. 40 cm betragen.

9.7 Abgängiger Obstbaumbestand im Bereich der Baugrundstücke ist generell durch artengleiche, hochstämmige Neupflanzungen zu ersetzen. — 3

9.8 Der Erdaushub ist im Bereich der Bauflachen und der privaten Grunflachen, so weit wie moglich, ins Gelände einzumodellieren.

Hinweis:
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.

10. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Heizungen mit flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen. Feste Brennstoffe sind nur für Feuerstätten bis zu 5 kW zulässig.

11. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB)

11.1 Schutzzone mit Leitungen der 110-kV- bzw. 380-kV-Freileitung (nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB)

Innerhalb der Schutzzone unterliegt die Bepflanzung einer Höhenbeschränkung von h max. = 3,00 m über vorhandenem Gelände. Die Wuchshöhe darf zu keiner Leitungsgefährdung durch Annäherungsunterschreitung der Form von Pflanzgruppen erfolgen. Einzelheiten sind mit der HSL-Betriebsleitek Kelsterbach abzustimmen.

Im Leitungsschutzstreifen darf keine Geländeauffüllung vorgenommen werden.

11.2 Trafo-Station

11.3 Container-Standort für die Sammlung von Wertstoffen

11.4 Standort für ein zentrales Heizwerk (z.B. Blockheizkraftwerk)

12. FLÄCHEN, DEREN BODEN MIT UMWELT-GEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

12.1 Altablagerungsverdächtige Flächen

Hinweis: Geänderte Bereiche der Teile A und B der Textlichen Festsetzungen sind durch Einrahmung gekennzeichnet

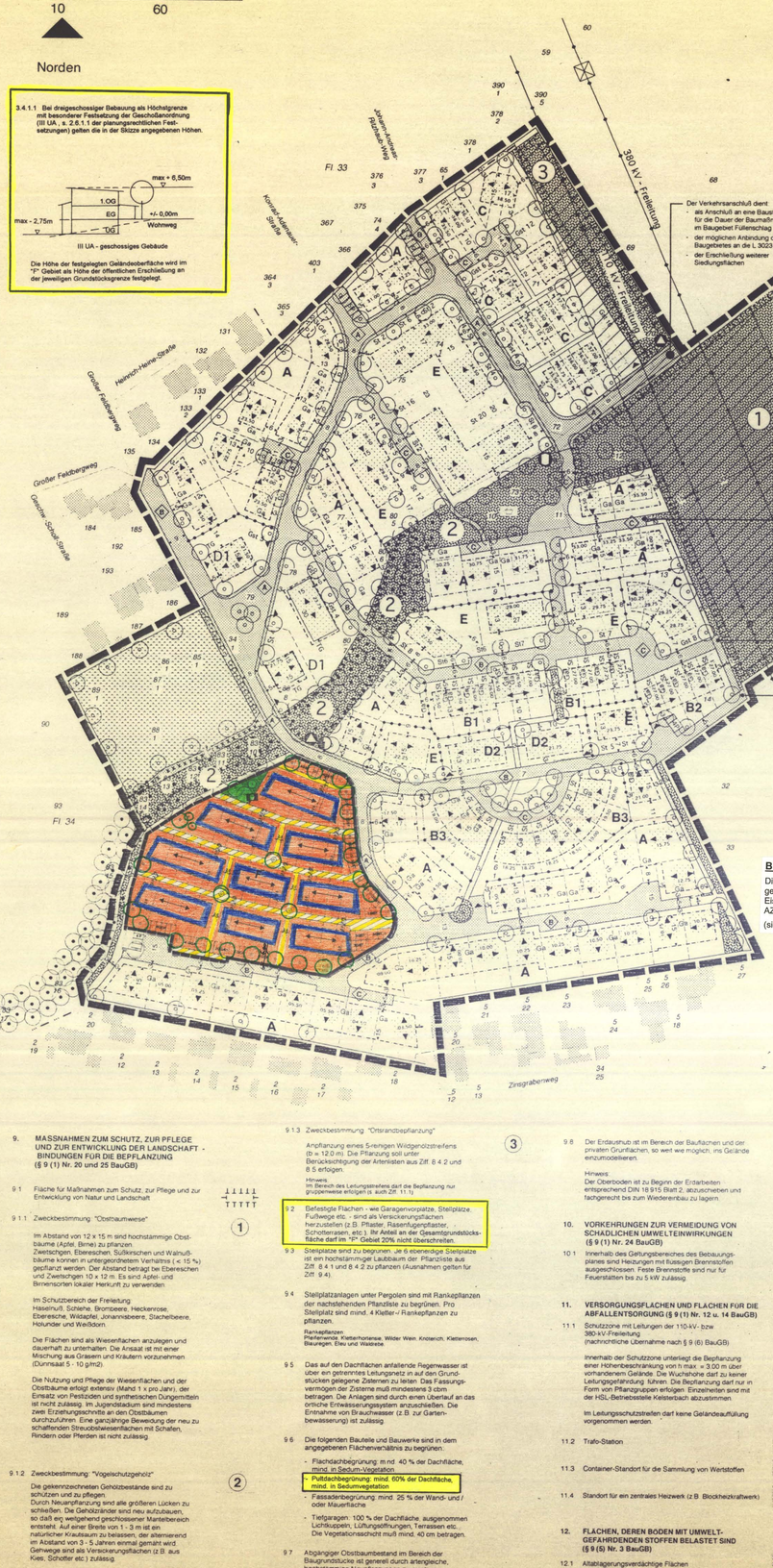
0 30 100
10 60

Norden

3.4.1.1 Bei dreigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze mit besonderer Festsetzung der Geschoßanordnung (III UA ; s. 2.6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

III UA - geschossiges Gebäude

Die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche wird im "F" Gebiet als Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt.



Bitte beachten:
Die Trasse der 110 kV-Leitung hat sich gemäß Planfeststellungsbeschluß des Eisenbahnbundesamtes v. 23.09.1996, AZ. 1024-FFM-1-0067-94, geändert.
(siehe beigefügten Auszug)

Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen"

1. Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Zulässige Dacheindeckung von schragen Dachflachen
- Tonziegel oder Betondachsteine, sowie Schiefer
- Zulässige Farbgebung: Gedecktes rot. rottraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit

Ausnahmeregelung.
Anlagen fur die Sonnenenergienzung (Kollektoren. photovoltaische Elemente etc.) sind auf den Dachflachen zulassig

1.2 Flachdächer sind zu mind. 40 % des Flächenanteils mind. extensiv zu begrünen (s. auch planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 9.6)

1.2.1 **Pultdächer sind zu mind. 60% des Gesamtflächenanteils mind. extensiv zu begrünen (s.auch planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 9.6)**

1.3 Dachgauben innerhalb der Dachflächen sind nicht gestattet

Dägegen sind Vorbauten (Zwerchgiebel) bei mit "A" gekennzeichneten Dachgeschossen gestattet (z.B. "IIA"), wenn sie ersterformig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden

1.4 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien sind bei mit "A" gekennzeichneten Dachgeschossen (z.B "IIA") zulassig, wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.

1.5 **Für die Gesimsausbildung ist zu beachten,daß**

a) bei gleicher Traufhöhe die Gesimsausbildung des Nachbargebäudes oder der Garage übernommen wird,

b) bei ungleicher Traufhöhe mindestens um die volle Gesimsbreite darunter oder darüber anzuschließen ist.

2. Dachformen (s. auch Ziff 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

2.1 Nur Satteldach zulässig, Neigung 30 - 40 Grad — SD

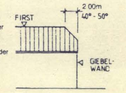
2.2 Satteldach oder bei eingeschossigen freistehenden Häusern auch Walmdach zulässig, Neigung 30 - 40 Grad — SD/WD

2.3 Satteldach (30 - 40 Grad) oder Flachdach (0 - 5 Grad) zulässig — SD/FD

2.3.1 **Pultdach (3 - 8 Grad) zulässig** — PD

2.4 Ausnahmeregelung
Werden Anlagen fur die Sonnenenergienzung vorgesehen, ist eine Dachneigung bis 45 Grad zulassig. Die maximal zulassige Firsthohe muß dabei eingehalten werden.

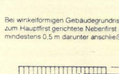
2.5 Ausnahmeregelungen.
Kruppelwalme bei Satteldachern sind zulassig, wenn die Länge der Dachschräge, gemessen in Firsthöhe zwischen Außenkante Giebelwand und Anschnittpunkt der Schräge im First, nicht mehr als 2,00 m beträgt. Die Neigung der Dachschräge darf 40 - 50 Grad betragen (s. Skizze)



2.6 Flachdächer sind zulässig:
a) bei eingeschossigen Bauwerken, wenn auf dem gleichen Grundstück ein mehrgeschossiges Bauwerk errichtet wird (z.B. für Garagen, s. auch Ziff. 2.9 ff der bauordnungsrechtl. Festsetzungen);
b) fur Teilflachen bei mehrgeschossigen Bauwerken, zur Herstellung von Dachterrassen

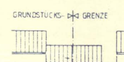
2.7 Bei aneinandergebauten Gebäuden dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen

2.8 Bei winkelformigen Gebaudegrundrissen muß der quer zum Hauptfirst gerichtete Nebenfirst in seiner Höhe um mindestens 0,5 m darunter anschließen (s. Skizze)



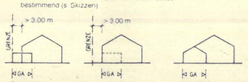
2.9 Dächer von Garagen und Vorbauten

2.9.1 Eine Satteldachausbildung ist bei nebeneinander liegenden benachbarten Garagen möglich, wenn sichergestellt ist, daß eine übereinstimmende Dachform und Dacheindeckung vorgesehen wird (s. Skizze)



Bei nebeneinander liegenden Garagen verschiedener Eigentümer müssen diese wenn der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht, in einer Flucht zur Straße liegen

2.9.2 Das Einbezehen der Garagen in den Hausköroer ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend (s. Skizzen)



2.9.3 Überdachungen von Gemeinschaftsstellplatzen (z.B als Pergola) sind zulässig (s. auch Ziff. 9.4 der planungsrechtl Festsetzungen).

Diese Festsetzung gilt nicht für das "F" Gebiet.

2.9.4 Sämtliche Vorbauten vor den nordöstlichen Fassaden (Eingangsseite) im Gebiet F sind mit begehbaren Dächern auszustatten, um eine Rettung aus den Obergeschossen zu gewährleisten.

3.0 Vollgeschosse im Dachraum

Bei der Festsetzung "A" für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten, wenn die zulässige Höchstgrenze ausgenutzt wird (s. auch Ziff. 2.6 ff. der planungsrechtlichen Festsetzungen).

3.1 **Bei der Festsetzung "UA" für die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist das erste (unterste) Vollgeschoss als UG zu gestalten, wenn die zulässige Höchstgrenze ausgenutzt wird (s. auch Ziff 2.6.ff. der planungsrechtlichen Festsetzungen).**

4. Einfriedungen, Sichtschutzwände, Pergolen, Grundstücksfreiflächen

6.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der St