Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen"

Darstellung der Flurkarte (keine Festsetzung)

Flurnummer, z.B. Flur 46 — Fl. 46

vorhandene Parzellengrenze

Parzellennummer, z.B. Fl.St.Nr: 54 — 54

vorhandenes Gebäude

1.0 GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Hinweis:
Die von der 2. Änderung nicht betroffenen textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit auch innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung.

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen 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): — WE (siehe Tab. 1)
- In den mit "A" und "B" gekennzeichneten WA-Gebieten: zwei Wohnungen bei Einzelhausbebauung, eine Wohnung bei Doppelhausbebauung.
- In den mit "B1", "B2" "B3" und "C" gekennzeichneten WA-Gebieten: eine Wohnung pro Wohngebäude.

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

2.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel, Altenheim 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	E / ED	II / II + IIA (IIA)	0,4	0,7	E / SD / PD / WD / WD/D / FD / TD	1WE
		B1/B2	g	(II)	0,4	0,8	SD	1WE
		B3	g	(III)	0,4	0,8	SD	1WE
		C	g	(II)	0,	0,8	SD	1WE
		D1/E2	o	IIIA	0,4	1,3	SD	
		E	o	IIIA	0,4	1,0	SD	
		F	F 1	E / ED	II	0,4	0,7	WD/D/ WD	E: 2WE D: 1WE
			F 2	E / ED	II	0,4	0,7	WD/D/ WD/FD	E: 2WE D: 1WE
SO			o	IIIA	0,4	0,8	SD/PD	

Dachformen s. Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen", Ziff.2.
E = nur Einzelhäuser zulässig (Ausschließlich Wohngebäude) und Doppelhäuser zulässig
ED = nur Einzelhäuser zulässig
D = nur Doppelhäuser zulässig
E(D)/WD = Einzelhäuser, Zweiteiler und Hausgruppen zulässig
D/WD/FD = Doppelhäuser, Zweiteiler und Hausgruppen zulässig

Hinweis:
Bei der Festsetzung " A " für die Anzahl der Vollgeschosse ist das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß zulässig, sofern es die Festsetzungen zur Vollgeschoßdichte ausgenutzt wird (s. Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen", Ziff.1.).

2.3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen, sowie die HBO, nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

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. bauordnungsrechtliche Festsetzungen) — IIA

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

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

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

2.6.5 Zweigeschossig zwingend — (II)

2.6.5.1 Zweigeschossig als Höchstgrenze — 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 Baukörper (keine Festsetzung)

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

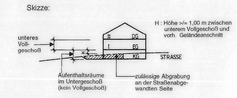
3.1 max. zul. Höhe über NN des Erdgeschosses, z.B. 327,00 m. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m ü. NN. Das Erdgeschoß ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet. — 27.00

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 im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksteilung, kann die Höhenlage auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemittelt werden.

3.3 Abgrabungen zur Belichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bei hangseits und quer zum Hang erschlossenen Gebäuden in den "A", "B" "C" und "F"-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 : 4 ausgeführt werden; Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Skizze:



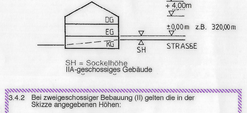
3.4 Traufe- und Firsthöhe

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).

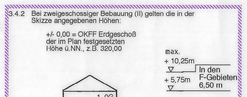
3.4.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden mit besonderer Festsetzung der Geschoßanordnung (mit "IIA" bezeichnet) gelten die in der Skizze angegebenen Höhen.

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



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

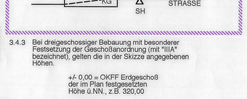
+/- 0,00 = OKFF Erdgeschoß der im Plan festgesetzten Höhe ü.NN., z.B. 320,00



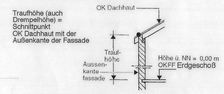
Bei Pultdächern gelten die in der folgenden Skizze angegebenen Werte:

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



3.4.4 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:



3.4.5 Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dacheinschnitten, u.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 Dachgeschoß gemäß Ziff. 3.4.4 gemessen.

Die Länge des herabgezogenen Dachteils darf maximal die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.

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 Bauzeile 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" und "B" 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). — Gar

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

6.4 Tiefgarage — TG

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

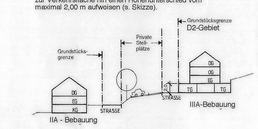
6.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.

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).

Hinweis:
In den "F"-Gebieten sind Garagen und Stellplätze nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig.

6.7 Die Oberkante OK der Tiefgaragen im 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 Geh weghinterkante (Straßenbegrenzung) aufweisen, soweit im Bebauungsplan nicht tiefere Abstände vorgesehen sind.

Hinweis:
In den "F"-Gebieten sind Garagen und Stellplätze nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig.

6.9 In den "B2" und "B3" - Gebieten ist die Errichtung von Tiefgaragen möglich (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 (Gemeinschaftsheizungsanlagen, 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

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

7.4 private Verkehrsfläche

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 Gartenhäuschens (max. Grundfläche 24 m2, einschl. überdachtem Freisitz) zulässig.

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 von jeweiligen Eigentümer herzustellen.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Dabei muss die Anzahl der Bäume und deren Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten bleiben.

8.4.1 Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung folgender Arten zu erfolgen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Aesculus hippocastanum	(Baumarnii) (Roßkastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
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)

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

Cornus sanguinea	(Bluthartriegel)
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 s. sep.	(Hundsrose)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

8.6 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

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

9.1.1 Zweckbestimmung: "Obstbaumwiese" — 1

Im Abstand von 12 x 15 m sind hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne) zu pflanzen.
Zwetschgen, Ebereschen, Süßkirschen und Walnußbäume können in untergeordneten 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 dauerhaft 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 Obstbäume erfolgt extensiv (Mahd 1 x pro Jahr), der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngemitteln ist nicht zulässig. Im Jungstadium 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" — 2

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu schützen und zu pflegen.
Durch Neuanpflanzung sind alle größeren Lücken zu schließen. Die Gehölzränder sind neu aufzubauen, so daß ein wetterhond 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" — 3

Anpflanzung eines 5-reihigen Wildgehölzstreifens (b = 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.).

9.3 Stellplätze sind zu begrünen. 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:
Pfeifenwinde, Kletterhortensie, Wilder Wein, Knöterich, Kletterrosen, Blauregen, Efeu und Waldrebe.

9.5 Das das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 3 cbm betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Regenwasserableitungssystem 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
- 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.

9.8 Der Erdaushub ist im Bereich der Bauflächen und der privaten Grünflächen, so weit wie möglich, 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 führen. Die Bepflanzung darf nur in Form von Pflanzgruppen erfolgen. Einzelheiten sind mit der HSL-Betriebsleitung Bebra 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 BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

12.1 Altablagerungsverdächtige Flächen

Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen"

1. Dächer und Gesimse, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Zulässige Dacheindeckung von schrägen Dachflächen:

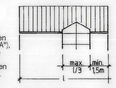
Tonziegel oder Betondachsteine, sowie Schiefer. Zulässige Farbgebung: Gedecktes rot, rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrau bis anthrazit.

Ausnahmeregelung:
Anlagen für die Sonnenenergienutzung (Kollektoren, photovoltaische Elemente etc.) sind auf den Dachflächen zulässig.

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

1.3 Dachgauben innerhalb der Dachflächen sind nicht gestattet.

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



1.4 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterassen bzw. Loggien sind bei mit "A" gekennzeichneten Dachgeschossen (z.B. "IIA") zulässig, 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

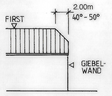
2.3.1 Satteldach, Walmdach und Zeltdach, mit Dachneigung von 25 - 40 Grad, zulässig. — SD/WD ZD

2.3.2 Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach, mit Dachneigung von 25 - 40 Grad, zulässig. Die Mindestdachneigung für Pultdächer beträgt 12 Grad. — SD/WD ZD/PD

2.4 Ausnahmeregelung
Werden Anlagen für die Sonnenenergienutzung vorgesehen, ist eine Dachneigung bis 45 Grad zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe muß dabei eingehalten werden.

2.5 Ausnahmeregelungen:

Krüppelwalme bei Satteldächern sind zulässig, 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).



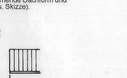
2.6 Flachdächer sind zulässig:
a) bei eingeschossigen Bauwerken, wenn auf dem gleichen Grundstück ein mehrgeschossiges Bauwerk errichtet wird (z.B. für Garagen, s. auch Ziff. 2.9 ff. der bauordnungsrecht. Festsetzungen);
b) für Teilflächen bei mehrgeschossigen Bauwerken, zur Herstellung von Dachterassen.

2.7 Bei aneinandergebauten Gebäuden dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

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

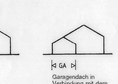
2.9 Dächer von Garagen

2.9.1 Eine Satteldachausbildung ist bei nebeneinander liegenden, benachbarten Garagen möglich, wenn sichergestellt ist, daß eine übereinstimmende Dachform und Dachneigung 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 Einbeziehen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird. In diesem Fall ist die folgenden Dachformen bestimmend (s. Skizzen).



Garage mit Flachdach an der Grundstücksgrenze — Garage innerhalb des Hauses — Garagendach in Verbindung mit dem Dach des Hauses

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

3. 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).

4. Fassaden

4.1 Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Sonnenenergienutzung dienen (z.B. photovoltaische Elemente, transparente Wärmedämmung ect.).

Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle oder glänzende Farben sind unzulässig.

4.2 Fassadenverkleidungen bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden sind auf vor- oder zurückspringende Bauteile zu beschränken.

5. Sockelausbildung

5.1 Der sichtbare Gebäudesockel darf in den "A", "B", "C" und "F" Gebieten maximal betragen (Höhe zwischen Oberkantes Gelände und OKFF Erdgeschoß, gemessen in der Gebäudemitte):
- bei den bergseitig erschlossenen Häusern: zur Straße hin 0,4 m, zum Garten 1,2 m

Skizze:

- bei talseits erschlossenen Häusern: zur Straße hin 0,8 m

Skizze:

- bei den quer zum Hang erschlossenen Häusern: an der Talseite 0,8 m

Skizze: