

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

- Fl. 5 0.1 Flummer
0.2 Flurstücksnummer
0.3 Flurstücksgrenze
0.4 Flurstücksgrenze geplant
0.5 Gebäude vorhanden
0.6 Gebäude geplant

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche
1.3 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 5. Teilbereichsqualifizierungen
2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
2.1 Bezeichnung des Plangebietes
2.2 Abgrenzung von Plangebiet mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- 3.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
3.1.2 Allgemeine Wohngebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 9 BauNVO)
3.2 Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
3.2.1 Mischgebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO)
3.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
3.3.1 Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 8 BauNVO)
3.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
3.4.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete mit qualifizierten Festsetzungen (§ 9 BauNVO)
3.4.2 Zulässige Nutzungen siehe Tabelle

- 4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)
4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,6
4.1.1 In den Plangebiet W11 und W12 ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 1,2
4.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit anzurechnen. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3 und § 20 BauNVO)
4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl III
4.3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. Geschosszahl IV
4.3.3 Sockel- oder Kellergeschosse sind in folgenden Plangebiet ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höheneinheitlicher Erdgeschossenebenen das nach der HfD zulässige Maß für Nichvolgeschosse aufgrund des vorhandenen Geländegefälles überschritten würde.

- 4.3.4 Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Sockel- oder Kellergeschosse folgende Höhen, gemessen von der Oberkante der im Bebauungsplan festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB Erdgeschoss, nicht überschreiten:
In den Plangebiet M6, M7 und M8 > maximal 2,00 m
In den Plangebiet M 10, Ge2 > maximal 3,00 m
Ist die Geländeoberfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so gilt statt ihrer die natürliche Geländeoberfläche.

- 4.3.5 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Geschosszahlen

- 5. Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
5.1 Definition des unteren Bezugspunktes der Höhen baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudesseite. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtbreitung maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angegebenen Höhen über N.N. zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt maßgebend.

- 5.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. Gebäudehöhe = 21,50 m
5.2.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe über OK RFB EG
Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.
5.3 Maximal zulässige Firsthöhe z.B. Firsthöhe = 13,00 m
5.3.1 Bezugspunkt der Firsthöhe
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

- 5.4 Zulässige Traufhöhe
5.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe z.B. Traufhöhe = 9,00 m
5.4.2 Bezugspunkt der Traufhöhe
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

- 5.5 Technische Aufbauten
Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlage werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.
6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)

- 6.1.1 Offene Bauweise
6.1.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
6.1.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
6.1.1.3 nur Doppelhäuser zulässig
6.1.1.4 nur Hausgruppen zulässig

- 6.1.2 Abweichende Bauweise
6.1.2.1 Abweichende Bauweise 1
Zulässig sind offene Bauweisen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, die Längen der Hausformen dürfen jedoch 50 m überschreiten.
6.1.2.2 Abweichende Bauweise 2
Zulässig sind Bauweisen nach Maßgabe der Baugrenzen und der Baulinien
6.2 Baugrenze
Untergeordnete Balkonanlagen und Erker dürfen bis max. 2,00 m über die Baugrenzen hinaustrreten.
6.3 Baulinie
Entlang gekrümmter Baulinien sind optional geradlinige Gebäude oder Gebäudeabschnitte zulässig, wenn diese in ihren Eckpunkten die Baulinie berühren. Staffelgeschosse dürfen von der Baulinie zurücktreten.

- 7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
7.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
Einschränkend sind im Plangebiet M3 Nebenanlagen in den Bereichen zwischen den überbaubaren Flächen und der Maximilianstraße nicht zulässig.
7.2 Allgemein gilt:
Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HfD zulässig.
Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

- In den Plangebiet W1 und W 4 sind oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.
Im Plangebiet W10 A und W10 B sind entlang der Maximilianstraße maximal 2 Stellplätze pro Grundstück zulässig.
Im Plangebiet M4 A sind entlang der Maximilianstraße Stellplätze nur auf Garagen- oder Carportzufahrten zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 3,0 m zulässig.

- 7.3 Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze
7.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

- 8. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
8.1 Flächen für den Gemeinbedarf
8.1.1 Kindertagesstätte
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
9.1 Straßenbegrenzungslinien
9.2 Straßenverkehrsflächen
9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
9.3.2 Fußgängerweg / Radweg
9.3.3 Wirtschaftswege
9.3.4 begrünter Platzbereich
9.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
9.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 10.1 Elektrizität
Zweckbestimmung: Trafostation
11. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
11.1 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12.1 Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein)
12.2 Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten (beschränkt pers. Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Idstein und der Versorgungssträger)
13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
13.1 Verkehrsbegleitgrün
13.2 Siedlungsrandeigrünung / Erholungsflächen
13.3 Sport- / Bolzplatz
13.4 Spielplatz

- 14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
14.1 Wasserflächen
14.1.1 Bach
14.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Abwasserflusses
14.2.2 Offene Rinnen zur Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers

- 15. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
15.1 Flächen für die Landwirtschaft
16.11 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Siedlungsrandeigrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
16.1.1 Bewirtschaftungsregelung, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
Das Grünland ist max. 1 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

- 16.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
16.2.1 Extensive Grünlandnutzung
Das Grünland ist extensiv zu beweidet. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sind nicht zulässig. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. ca. 51.250 m²
16.2.2 Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland
Das Grünland ist extensiv zu beweidet. Alternativ kann die Fläche max. 2 x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 11.500 m²
16.2.3 Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich
Der Uferbereich des Gewässers ist punktuell mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Beidseitig der Ufer sind in einer Breite von je 2,50 m Staudenfluren zu entwickeln. Der Bereich ist max. 1 x jährlich zu mähen.
Pflanzliste für die Bepflanzung des Gewässerrandes
Roterle - Alnus glutinosa
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Schwarzpappel - Populus nigra
Zitterpappel - Populus tremula
Weidenarten - Salix spec.
Traubenkirsche - Prunus padus
Stieleiche - Quercus robur
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Winterlinde - Tilia cordata
Faulbaum - Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

- 16.2.4 Anlage von Feldgehölzen und Hecken ca. 2.500 m²
Die Gehölzpflanzungen sind mit Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung eines mind. 1,00 m breiten Krautsaums an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher "auf den Stock setzen"). Die Krautkürme sind zu fördern und zur Einhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
Pflanzliste Feldgehölze
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Mehlbere - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Sträucher:
Kornelkirsche - Cornus mas
Blühhartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriffel. Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweigriffel. Weißdorn - Crataegus laevigata
Pflaumerdbeere - Eubonymus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehorn - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina u. ssp.
Wildrombeere - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wasserschneeball - Viburnum opulus

- 16.2.5 Renaturierung des Gewässerlaufes ca. 50 lfdm
16.2.6 Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen ca. 1.000 m²
16.2.7 Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand
Abschnittsweise "auf den Stock setzen". Regelmäßige Pflege abschnittsweise alle 10 Jahre. ca. 2.400 m²
16.2.8 Neuanlage einer Streubstwiese
Es sind vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. ca. 4.300 m²
16.2.9 Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzliste für die Einzelbäume
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium
Stieleiche - Quercus robur
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Winterlinde - Tilia cordata
Obstbäume ca. 40 Stück

- 16.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
16.3.1 Anpflanzung; Bäume
Bäume im Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

- 16.3.2 Anpflanzung; Bäume
Bäume im Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

- 16.3.3 Private Grünflächen - Hausgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Plangebiet M4 A, B und C ist pro 250 m² Grundstückfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
16.3.4 Fassadenbegrünung
An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer-gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.
Pflanzliste
Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe - Clematis vitalba
Bergrebe - Clematis montana
Wein - Vitis vinifera
Pflerwinde - Aristolochia durior
Gelbblatt - Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Blau-Regenworte - Wisteria sinensis
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Kletterrosen - Rosa hybr.

- 16.3.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24. BauGB)
17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- Pflanzliste (Leitbaumsystem)
Kleine Bäume:
Spitzahorn-Sorten - Acer platanoides 'Columnare'
- Acer platanoides 'Globosum'
- Crataegus laevalli 'Carrieri'
- Crataegus cruss-galli
- Crataegus laevigata 'Pau' u. 'Scarlet'
- Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche - Fraxinus excelsion 'Nana'
Blaseneseche - Koeleruteria paniculata
Zierapfel - Malus spec.
Zierkirsche - Prunus spec.
Mehlbere - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Mittelgroße Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides und Sorten
Rote Rosskastanie - Corylus colurna
Baumhasel - Fraxinus excelsior
Chinesische Birne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Linde - Tilia in Arten und Sorten
Große Bäume:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Rosskastanie - Aesculus hippocastanum
Esche - Fraxinus excelsior
Platane - Platanus acerifolia
Stieleiche - Quercus robur
Sommerlinde - Tilia platyphyllos

- Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.
16.3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Die Gehölzpflanzungen sind mit Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind min. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen Pflanzen der Pflanzliste Feldgehölze (s. 9.3 Nr. 4) verwendet werden.
Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. 1,00 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt, zu mähen.
16.3.3 Private Grünflächen - Hausgärten
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Plangebiet M4 A, B und C ist pro 250 m² Grundstückfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

- 16.3.4 Fassadenbegrünung
An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer-gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.
Pflanzliste
Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe - Clematis vitalba
Bergrebe - Clematis montana
Wein - Vitis vinifera
Pflerwinde - Aristolochia durior
Gelbblatt - Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Blau-Regenworte - Wisteria sinensis
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Kletterrosen - Rosa hybr.

- Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.
16.3.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24. BauGB)
17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

- 17.1 Gebiete mit Begrenzung flächenbezogener Schallschutzpegel
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/48 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 60/45 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 58/40 dB (A)/m²
Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw= 55/42 dB (A)/m²
17.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bahnanlagen
2. Geplante Böschungen gem. Straßenplanung
3. Deckenhöhen der Verkehrsflächen gem. Straßenplanung
4. Wasserrechtliche Planungen
4.1 Abgrenzung von Gebieten mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
4.1.1 Wasserschutzgebiet
Geplantes Wasserschutzgebiet Zone II (Nordöstlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)
4.1.2 Wasserschutzgebiet
Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III (Bebauungsplangebiet sowie nordwestlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)

- 4.1.1 Wasserschutzgebiet
Geplantes Wasserschutzgebiet Zone II (Nordöstlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)
4.1.2 Wasserschutzgebiet
Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III (Bebauungsplangebiet sowie nordwestlicher Bereich des erweiterten Geltungsbereichs)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

- 1. Dachneigung und Dachform
1.1 In den Plangebiet G 3, M 1, M 6, M 7, M 9, W 11 und W 12 sind zulässig:
> Haupt- und Nebendachkörper
- Dachneigung 0° - 25°
- Putz- oder Flachdächer
In dem Plangebiet Ge2 sind zulässig:
> Haupt- und Nebendachkörper
- Dachneigung 0° - 25°
- Putz-, Sattel oder Flachdächer
Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das zulässige Maß der Gebäudehöhen nicht überschritten wird.

- 1.2 In den Plangebiet W 1 - W 8, M 2, M 10, sind zulässig:
> Hauptdachkörper:
- Dachneigung: 5° - 30°
- Putzdächer, höhenversetzte Putzdächer
> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°
- Dachneigung 0° - 30°
- Flachdächer, Putzdächer
In den Plangebiet W 10 A bis C, M 3, M 4 A-C M 14 A, sind zulässig:
> Hauptdachkörper:
- Dachneigung: 5° - 30°
- Putzdächer, höhenversetzte Putzdächer, Satteldächer
> Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°
- Dachneigung 0° - 30°
- Flachdächer, Putzdächer, Satteldächer

- Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäude-tellen der Hauptdachkörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonneneingenergieung genutzt werden.
2. Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser
Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1,G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.
In den übrigen Plangebiet sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.
3. Gestaltung Garagen, Carports, Stellplätze
In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.

- 3. Gestaltung Garagen, Carports, Stellplätze
In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.

HINWEISE

Denkmalschutz (§ 20 HDStChG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit den Änderungen vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1959, 2013)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.06.2