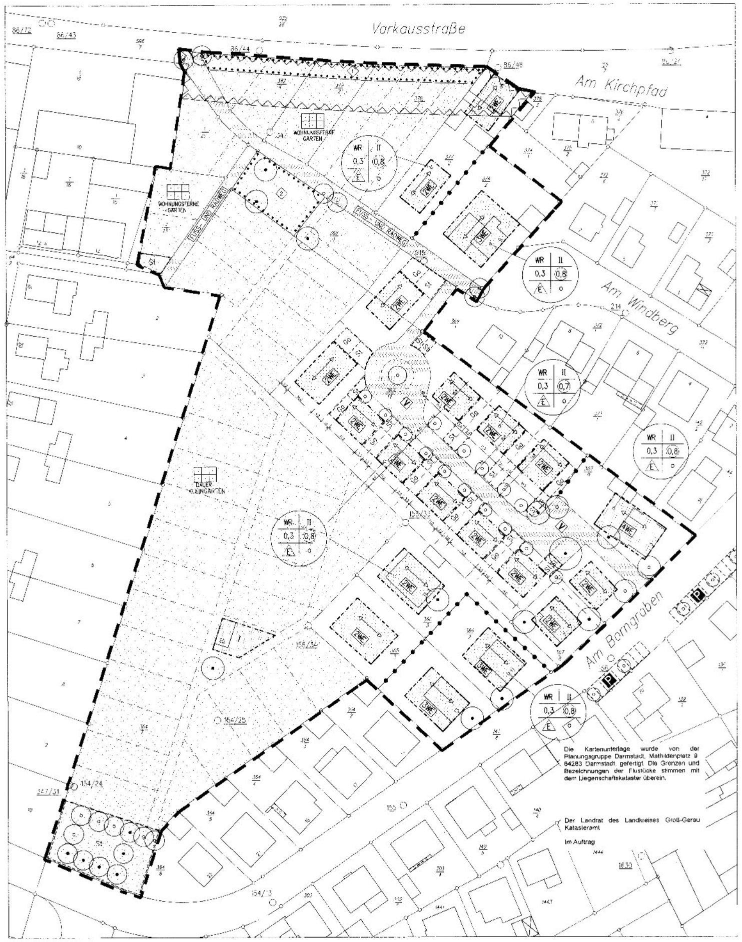

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) (S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 19 BauNVO)
- (0,9) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 20 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16(2) bis (4) und 20(1) BauNVO)
- 2WE — MAX. ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO GEBÄUDE (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22(1) und (2) BauNVO)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22(2) BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23(1) und (3) BauNVO)
- BAULINIE (§ 23(1) und (2) BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23(1) BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH/WOHNWEG
- FUSS- UND RADWEG
- ABGRENZUNGSLINIE ZWISCHEN VERKEHRSFLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
- DAUER-KLEINGÄRTEN — DAUERKLEINGÄRTEN (S. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNG NR. 7.1)
- WOHNUNGSFERNE GÄRTEN — WOHNUNGSFERNE GÄRTEN (S. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNG NR. 7.1)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ZWECKBESTIMMUNG:
- (1) — HECKE AN DER VARKAUSSTRASSE (S. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNG NR. 11.2)
- (2) — VOGELSCHUTZHECKE (S. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNG NR. 11.3)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN - STANDORTFESTSETZUNG - (§ 9(1) NR. 25 BauGB)
- ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9(1) NR. 10 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9(1) NR. 4 UND 22 BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG:
- St — STELLPLÄTZE
- Ga — GARAGEN
- EMPFEHLUNG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG VON BEREICHEN UNTERSCHIEDLICHER MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ABGRENZUNG VON BEREICHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR MAXIMAL ZULÄSSIGEN ANZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO GEBÄUDE

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

REINES WOHNGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	BAUWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9(1) BauGB i. V. m. der BauNVO

TEILBEREICH - BAUGEBIET

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 3(2) BauNVO

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 3(3) BauNVO zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienlichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Nutzungsbeschränkung gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb 2 WE gekennzeichnet sind, sind pro Einzelgebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Im Bereich mit dem Einschrieb 3 WE bzw. 4 WE sind pro Einzelgebäude nicht mehr als drei bzw. vier Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Berechnung der Geschoßfläche (§ 20 (3) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a(4) Nr. 3 BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16(2) Nr. 4 sowie § 18(1) BauNVO)

Gebäudehöhen

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- max. zulässige Firsthöhe FH = 11,50 m
- max. zulässige Traufhöhe TH = 6,50 m
- die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Seite der Erschließungsstraße beträgt: EGH = 0,75 m

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Kellerersatzräume, die Größe dieser Anlagen ist auf 6 m² Grundfläche sowie 15 m³ umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Für Stellplätze und Garagen gelten gesonderte Festsetzungen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Als Ausnahme sind Stellplätze im Vorgartenbereich - d. h. in der nicht überbaubaren Fläche zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche - zulässig, wenn die ausgewiesenen Flächen für die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht ausreichend sind.

Sind für ein Grundstück keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so richtet sich die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen allein nach der Hessischen Bauordnung, insbesondere nach § 8 (11) HBO.

6. Zweckgebundene bauliche Anlagen und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

6.1 Gartenlauben der Dauerkleingärten

Pro Kleingarten ist eine Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Unterkellerungen, Kamine, Feuerstellen und Wasserklosetts sind daher nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig ist der Anschluß der Gartenlauben an das Strom-, Gas-, Wärme-, Wasser-, Telekommunikations- und Kanalnetz.

6.2 Gemeinschaftshaus

Innerhalb der in der Planfassung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" ist die Errichtung eines eingeschossigen Gemeinschaftshauses zulässig.

Der Anschluß an das Wasser-, Strom- und Kanalnetz sowie die Anlage von Toiletten ist zulässig.

6.3 Gartenlauben der wohnungsfernen Gärten

Pro Garten ist eine Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 18 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Unterkellerungen, Kamine, Feuerstellen und Wasserklosetts sind daher nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig ist der Anschluß der Gartenlauben an das Strom-, Gas-, Wärme-, Wasser-, Telekommunikations- und Kanalnetz.

6.4 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22(2) BauNVO)

Gartenlauben sind als Einzel- oder Doppellauben (an der gemeinsamen Gartenabgrenzung) zulässig.

6.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16(2) Nr. 4 BauNVO und § 18(1) BauGB)

Gartenlauben sind nur bis zu einer Gebäudehöhe von 3,00 m über Geländeniveau zulässig, die Traufhöhe darf dabei 2,50 m nicht überschreiten.

Für das Gemeinschaftshaus ist eine maximale Gebäudehöhe bis 5,50 m zulässig.

6.6 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO und § 14 BauNVO)

In den als Private Grünfläche festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur in den in der Planfassung festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

II. FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES LANDSCHAFTSPLANES gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 HeNat sowie § 8 a (1) BNatschG

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr 15 BauGB

7.1 Dauerkleingärten / wohnungsferne Gärten

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" bzw. „wohnungsferne Gärten" ist wie folgt anzulegen:

- Die Wege innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" sind maximal 3 m breit anzulegen.
- Der Bereich um das Vereinshaus ist für die Allgemeinheit anzulegen, an das Wegenetz anzuschließen und soll den Kindern Spielmöglichkeiten bieten.
- Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden (vgl. Artenliste in Festsetzung Nr. 12); die Gärten sind strukturreich anzulegen. Neu zu pflanzende Nadelbäume sind auf maximal 1 Stück je Parzelle beschränkt. Hecken sind aus Laubgehölzen anzulegen.
- Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, die Obstbäume sind nach ökologischen Anbaumethoden zu pflegen.
- Die Außenwände der Gartenlauben sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Organische Abfälle sind zu kompostieren.

7.2 Dauerkleingärten, hier: Fläche für Stellplätze

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, hier: Fläche für Stellplätze ist entsprechend Festsetzung Nr. 8.4 anzulegen.

Für die laut Planzeichen zu pflanzenden Bäume ist folgende Art zu verwenden:

Platanus acerifolia — Platane

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14/16 cm

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

Die Bodencharakteristika darf nicht verändert werden. Die Verwendung von Torf ist nicht zulässig.

8.2 Oberflächengestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen

Die Fahrbahn des Wohnwegs ist maximal 3 m breit zu pflastern.

Alle übrigen Verkehrsflächen mit geringer Nutzung, wie Mehrzweckstreifen, Fußwege, Plätze und Fußwege innerhalb der Dauerkleingärten etc., sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotterrasen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

8.3 Oberflächengestaltung der privaten Erschließungsflächen

Als Zufahrten sind pro Wohnbau-Grundstück höchstens zwei maximal 3 m breite befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Kies) zulässig.

8.4 Oberflächengestaltung der Stellplätze

Im öffentlichen und privaten Bereich sind Befestigungen von Stellplätzen mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster unzulässig. Statt dessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder andere, ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen befestigt werden.

8.6 Niederschlagswasser-Versickerung

Die Überläufe der Zisterne (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 19) sowie sonstiges Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist in geeigneten Versickerungsanlagen in den Gartenbereichen der jeweiligen Grundstücke, entsprechend des ATV Arbeitsblattes A 138, zu versickern.

Nicht zulässig ist die Versickerung in Versickerungsschächten. Empfohlen wird die Muldenversickerung.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den Verkehrsflächen zu versickern. Empfohlen wird die Verwendung eines wasserdurchlässigen Belages und Unterbaus in Verbindung mit seitlich liegender Pflastermulden-Rigolen-Rohrversickerung.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

8.7 Erdaushub

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet wieder zu verwenden.

8.8 Pflegemaßnahmen

Für die Pflege und Unterhaltung aller gärtnerisch angelegten Bereiche ist die Verwendung von Pestiziden nicht erlaubt.

Die im Bereich der Verkehrsflächen (Fußwege, Stellplätze, Baumscheiben, Hoffläche) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen. Auf die Verwendung von Tausalz ist zu verzichten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

9.1 Pflanzgebot von Bäumen

Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchzuführen. Es sind die Arten der Artenliste nach Festsetzung Nr. 12 zu verwenden. Für die nach Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestgrößen anzupflanzen:

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14/16 cm, Kronenansatz nicht unter 2 m.

Die festgesetzten Baum-Standorte geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind unmittelbar nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

9.2 Baumpflanzungen im Bereich der Wohnstraße

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre — Feldahorn

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14/16 cm, Kronenansatz nicht unter 2 m.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² fachgerecht anzulegen und mit Sträuchern gemäß der Artenliste (Festsetzung 12) und/oder Wildstauden und Bodendeckern zu unterpflanzen.

Baumscheiben für vorhandene Bäume sind entsprechend in Größe des Kronendurchmessers anzulegen.

9.3 Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen (mit Dachneigungswinkel bis 20°) von Garagen und Carports mit geschlossenen Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

9.4 Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 cm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tric. „Veitchii"	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen
Kulturreben	

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

10.1 Hausgärten im Wohngebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebietsgrundstücke sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten.

Die Gartenflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Pro 100 m² nicht überbaubarer Fläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen. Die intensiv genutzten Bereiche sollen 30 % der Gartenfläche nicht überschreiten. Die Gärten sind mit Kräuterwiesen, Staudenpflanzungen, Teichen, Trockenmauern etc. strukturreich anzulegen.

10.2 Vorgärten am Wohnweg

Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster) und Straßenverkehrsflächen - Vorgartenfläche am Wohnweg - sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen. Es sind ausschließlich Pflanzen entsprechend der Festsetzung Nr. 12 zu verwenden, sowie Stauden und Bodendecker.

10.3 Vorgärten „Am Borngraben"

Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche - Vorgartenfläche an der Straße „Am Borngraben" - sind zu erhalten und zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen. Es sind ausschließlich Pflanzen entsprechend der Festsetzung Nr. 12 zu verwenden sowie Stauden und Bodendecker.

11. Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

11.1 Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

11.2 Hecke an der Varkausstraße (1)

Die mit Ziffer „1" gekennzeichnete „Fläche zum Erhalt von Sträuchern, hier: vorhandene, freiwachsende Hecke" ist zu erhalten und zu pflegen.

Ergänzungs- und Neupflanzungen sind dem Prinzip einer Lärmschutzpflanzung entsprechend durchzuführen. Es ist mit einer Mindestdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen.

Ersatz- und Neupflanzungen sind mit Arten entsprechend der Artenliste der Festsetzung Nr. 12 vorzunehmen.

11.3 Vogelschutzgehölz (2)

Die mit Ziffer „2" gekennzeichnete „Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern, hier: Vogelschutzgehölz" ist zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind nur zulässig zur Abwendung von Gefahren; die Fläche ist ansonsten sich selbst zu überlassen.

12. Artenliste

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Es dürfen nicht mehr als 5 Arten einer Art zusammen gepflanzt werden. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum*	Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeere
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)	

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm oder Heister, 2x verpflanzt, 250 - 300 cm hoch

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche
Ribes uva crispa	Stachelbeere
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa spec.	Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weide
Sorbus domestica	Speierling
Viburnum opulus *	Wasserschneeball
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

Folgende standortgerechte Arten sind außerdem zulässig:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Euodia hupehensis	Stink-Esche
Hibiscus syriacus	Hibiskus
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Mespilus germanica	Mispel
Spiraea spec.	Spierstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Syringa vulgaris	Flieder

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Es gelten die jeweiligen Mindestgrößen.

Die mit einem * gekennzeichneten Arten sind nicht im Bereich von Kinderspielbereichen zu verwenden.

13. Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Rüsselsheim erläßt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die jeweils genannten Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 62 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 63 HBO genehmigungsfrei sind.

14. Dächer

14.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

14.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 30 ° und höchstens 40 ° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahme zulässig.

14.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 1,50 m beschränkt.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens das Maß der Dachgaubenbreite betragen.

Die Dachgaube muß von der Traufe einen senkrechten Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

14.4 Kniestock

Kniestöcke sind bei mehr als eingeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachsparren. Ausnahmen hierzu sind bei versetzten Ebenen zulässig.

14.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 60 cm, beim Ortgang maximal 40 cm betragen.

An Gebäudenordseiten bzw. -nordostseiten sind Dachüberstände bis 1,70 m zulässig.

Von den Festsetzungen sind bei Fassadenversätzen Ausnahmen zulässig.

14.6 Ausnahmen

Von den gestalterischen Festsetzungen 14.1 bis 14.5 sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

15. Fassaden

15.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen und Wandbekleidungen aus Holzverschalungen.

Unzulässig sind Klinkerfassaden sowie Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten.

15.2 Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farben sind nicht zulässig.

15.3 Verglasungen

Zur Gewinnung der Sonnenenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

16. Abgrabungen, Aufschüttungen

16.1 Geländemodellierungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

16.2 Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1,0 m. Stützmauern sind nach Festsetzung Nr. 9.4 der landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.

17. Grundstückseinfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind wahlweise mit Hecken oder mit Zäunen ohne Sockel einzufrieden. Der Abstand der Zaununterkante zur Bodenfläche soll mindestens 10 cm betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste in Festsetzung Nr. 12 auszuführen. Zaunhinterpflanzungen dürfen den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten.

Für die Vorgärten der südwestlichen Bebauung des geplanten Wohnwegs sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hecken oder transparent wirkende Zäune bis 1,30 m Höhe zulässig, hierbei ist am Boden ein Freiraum von mind. 10 cm freizulassen. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

18. Gestaltung der Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

19. Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 2 HBO)

Das Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z. B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung, weiterzuverwenden.

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten) vorzunehmen.

Die Überläufe der Zisternen sind in geeignete Versickerungsanlagen im Gartenbereich zu leiten (siehe hierzu Festsetzung Nr. 8.6).

20. Energieklausel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel" genügen.

Als Ausnahme sind mit Flüssiggas betriebene Heizungsanlagen zulässig, unter der Voraussetzung, daß keine oberirdisch sichtbare Lagerhaltung stattfindet, die „Technischen Regeln Druckbehälter" (TRB 600 und 610) eingehalten werden und der Nachweis geführt wird, daß die Emissionen pro qm Wohnfläche insgesamt nicht mehr als die sonst zulässigen Heizungsarten pro Jahr verursachen.

Zusätzlich darf bei Wohngebäuden der Jahresheizwärmebedarf eines Gebäudes je qm Wohnfläche und Jahr die folgenden Energiekennwerte nicht überschreiten:

Ein- und Zweifamilienhäuser	85 kWh/(qm a)
Mehrfamilienhäuser	75 kWh/(qm a)

Der Nachweis der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt nach dem Berechnungsverfahren (Kurz- oder Normalversion) des Leitfadens „Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung" (Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1994).

21. Bußgeldvorschrift gemäß § 82 Abs. 1. Ziffer 19 in Verbindung mit Abs. 3 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer den Verpflichtungen aus § 87 Abs. 2 Ziffer 2 HBO '93 zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 HBO '93 mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

22. Dächer der Gartenlauben

22.1 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen maximal 60 cm betragen.

22.2 Dachmaterialien

Zulässig sind Dachpappe, Dachplatten, Betondachsteine oder Grasdächer.

23. Fassaden der Gartenlauben

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall oder Kunststoffplatten.

Die Außenwände der Gartenlauben sind mindestens zu 50 % mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

24. Einfriedungen

24.1 Einfriedung der Dauerkleingartenanlage und der Anlage der wohnungsfernen Kleingärten

Die gesamte Anlage der Kleingärten ist zu umgebenden Bereichen mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke einzufrieden.

Im Bereich dieser Hecke kann auch ein bis zu 1,50 m hoher grüner Maschendrahtzaun integriert werden, der jedoch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben muß. Die Errichtung von Streifenfundamenten und Sockelkonstruktionen ist unzulässig.

24.2 Einfriedungen Kleingartenparzellen

Einfriedungen der Gärten untereinander sowie gegenüber den inneren Wegeflächen und der Parzellen der wohnungsfernen Kleingärten sind bis zu 1,00 m Höhe als Hecken oder Maschendrahtzaun zulässig. Der Maschendrahtzaun muß einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben. Betonsockel, Streifenfundamente und Kantensteine sind unzulässig.

Bei Errichtung von Zäunen sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

25. Werbeanlagen und Warenautomaten

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im Sinne des § 13 HBO sind unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE gemäß § 9(6) BauGB

26. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Mainz, Hof Schönau.

27. Wasserversorgung

Bestehende und geplante private Einzelbrunnen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

28. Bodendenkmäler

Bei den Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

29. Bauverbotszone zur B 486

Im Abstand von 20 m zur Varkausstraße (B 486) dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Innerhalb der 20-m-Bauverbotszone dürfen keinerlei Werbeanlagen errichtet werden.

30. Allgemeine Baugrundbeschreibung

Im Planbereich ist unter einer besonders im Süden bis zu ca. 1 m mächtigen Hutlehmdecke bis in größere Tiefe wechselnd kiesiger Sand (Mainterrasse) von überwiegend guter Tragfähigkeit zu erwarten.

Die freie Grundwasseroberfläche kann auf 2 - 3 m unter Gelände ansteigen.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Art. 46 des 1. Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 15.07.1997 (GVBl. I S. 224)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 22.09.1994

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB in „Rüsselsheimer Echo" und „Mainspitze" am 21.10.1994.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 06.08.98 — Stadtrat

Bürgerbeteiligung

Die Bürger sind im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 03.11.1994 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 06.08.98 — Amtsleiterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.03.1996 beteiligt.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 06.08.98 — Amtsleiterin

Auslegungsbeschluß

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 26.02.1998.

Bekanntmachung der Auslegung in „Rüsselsheimer Echo" und „Mainspitze" am 26.03.1998.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB beim Stadtplanungsamt in der Zeit vom 06.04. bis 08.05.1998

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 06.08.98 — Stadtrat

Satzungsbeschluß

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.07.1998.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 12.08.98 — Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) und der öffentlichen Einsichtnahme in „Rüsselsheimer Echo" und „Mainspitze" am

Rechtsverbindlich am 14.08.98 — Amtsleiterin

Beschluß der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen

Als Satzung beschlossen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 87 HBO von der Stadtverordnetenversammlung am 16.07.1998

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 12.08.98 — Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen

Bekanntmachung der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen in „Rüsselsheimer Echo" und „Mainspitze" am

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim — Rüsselsheim, den 14.08.98 — Amtsleiterin

stadt rüsselsheim

Der Magistrat

Stadtplanungsamt

Verfahren Nr. 126 — **Stand Mai 1998**

STADT RÜSSELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 126 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "AM WINDBERG/BORNGRABEN"

MAI 1998 — M 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0, Telefax (06151)995022