

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 820

„Im Mühlfeld“

A. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Planungsrecht

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
entsprechend Planeinschrieb.
 - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.
 - 2.1 Grundflächenzahl (§19 (4) 3 BauNVO)
 - 2.1.1 Die festgelegte Grundflächenzahl kann für begrünte Tiefgaragen im allgemeinen
Wohngebiet um 75% überschritten werden.
 - 2.1.2 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist bei Reihen- und Doppelhäusern das
jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück
maßgebend. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.2 Geschossflächen (§ 20 (2) BauNVO)
 - 2.2.1 Als Ausnahme kann die zulässige Geschossfläche um 10% der Fläche notwendiger
Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5)
BauNVO).
 - 2.2.2 Bei Reihen- und Doppelhäusern bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche die
Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoß integriert sind, unberücksichtigt
(§ 21 a (4) 3 BauNVO).
 - 2.2.3 Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist bei Reihen- und Doppelhäusern das
jeweilige Gesamtgebäude, bezogen auf das zugehörige Gesamtgrundstück,
maßgebend (§ 20 (2, 3) BauNVO).
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNOV)
entsprechend Planeinschrieb.
 - 2.4 Der Grundstücksfläche (gemäß § 19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb
des Baugrundstücks angeordneten Gemeinschaftsstellplätzen oder –carports nach
§ 21 a (2) BauNVO) hinzuzurechnen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Definition Traufhöhe:

Die Traufhöhe wird als Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der max. Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt. Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf min. 2,0 m von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.

2.5.1 Mindesttraufhöhe

In den Baugebieten mit der Kennzeichnung B wird die Mindesttraufhöhe mit 6,0 m festgesetzt.

2.5.2 Traufhöhenbeschränkung

In allen anderen baugebieten (A, B, C, D, E, F) wird die Traufhöhe auf 5,50 m - 6,50 m festgesetzt. Bei Flachdächern oder Pultdächern bis 8° Dachneigung ist hier eine Überschreitung zulässig, wenn die Gebäudehöhe (unteres Maß, siehe Definition Traufhöhe) von max. 9.0 m eingehalten wird.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB §22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

Baulinie

3.1 In den Baugebiet F an der Mainzer Straße sind nur giebelständige Häuser mit max. 9,0 m Giebelbreite zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudefuge von mind. 3,0 m Breite und Tiefe vorzusehen. Rücksprünge im Erdgeschoss (Arkaden) sind generell zulässig.

3.2 In dem Baugebiet F an der Peterstraße sind max. Gebäudelängen von max. 10 m zulässig. Zwischen diesen Gebäuden ist eine Gebäudefuge von mind. 3.0 m Breite und Tiefe vorzusehen.
Rücksprünge Im Erdgeschoß (Arkaden) sind generell zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig. Das gleiche gilt für Tiefgaragen, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommen, und nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung in Höhe von 0,40 m versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorflächen mit mind. 5,0 m Tiefe werden als 2. Stellplatz für eine Wohneinheit anerkannt.

- 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind wie folgt geregelt:
GR1 - Gehrecht zugunsten der Anwohner und der Feuerwehr
GR2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Wasserbehörde (Deichunterhaltung).
LR – leitungsrecht zugunsten der Anwohner
- 4.4 Stellflächenbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB)
An den Stellplätzen sind gemäß der Zeichnung hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von min. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche. der Arten Feldahorn, Hainbuche oder gleichwertige fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Carports sind zu begrünen. Pro Carport-Stellplatz sind insgesamt mindestens 4 Kletter- und Schlingpflanzen z.B. der Arten Wilder Wein, Efeu oder Clematis etc, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 20 BauGB und § 87 (1) 5 HBO).
- 4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte mit der dazugehörigen öffentlichen Fläche können in Abstimmung mit den zuständigen Stellen den Erfordernissen der notwendigen Grundstücksteilung angepasst werden. Die Anzahl der Bäume und der angestrebte Alleencharakter der Straße sind beizubehalten. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

Dachgestaltung (§ 87 (1) 1 HBO)

- 1.1 Häusergruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 87 (1) 3 HBO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen der Hausgärten können mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden sind, oder mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 m Höhe ausgeführt werden.
3. Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 9 (1) 25 a BauGB In Verbindung mit § 87 (1) 3 HBO)
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Eine Grünüberdachung ist erwünscht.

Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, dass der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist; sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

III. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahme (§ 9 (4, 6) BauGB)

1. **Allgemeine Hinweise**
Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes
2. **Gesetze und Satzungen**
Die planerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen, sonstigen Vorschriften und Satzungen.

Insbesondere sind zu bedachten in der jeweils gültigen Fassung:

- Die Hessische Bauordnung (HBO) und die entsprechende Durchführungsverordnung (DVO)
 - Das Hessische Nachbarrecht
3. **Denkmalschutz/Bodenfund**
Nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind dem Landesamt für Denkmalpflege, in Wiesbaden alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste zu melden. Die Funde und Fundstellen sind bis zu einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
 4. **Versorgungsleitungen**
Die Versorgungsträger sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn der Straßenbaumaßnahme zu verständigen.
 5. **Grundwasserhaltung**
Es besteht die Möglichkeit, dass durch Grundwasserhaltung Schadstoffe angezogen werden. Zuvor ist deshalb ein Erlaubnis Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
 6. **Gründung**
Bei der Gründung der Gebäude und der sonstigen Maßnahmen ist zu beachten, dass das Plangebiet im Rahmen der notwendigen Sanierungsmaßnahmen teilweise bis auf ca. 5,0 m Tiefe bezogen bis auf die bisherige Geländeoberfläche ausgekoffert worden ist.
 7. **Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)** sind grundsätzlich zulässig. Sie sind aber nur flächenintegriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Anbauten zulässig.
 8. **Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)**
Gemäß der Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt Hanau wurde nach abgeschlossener und erfolgreicher Sanierung die betreffenden Altlastenbescheide wieder aufgehoben.
Der gesamte Planbereich ist somit altlastenfrei.