

## **Hinweis:**

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

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 905.2  
„Zwischen Fürstenberg -, Vosswalde - und Greifenhagenstraße“

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) I. V. MIT DER  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 'BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet;

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

In den mit TH\* gekennzeichneten Bereichen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von maximal 6,5 m zulässig. Doppelhäuser müssen darüber hinaus eine Mindesttraufhöhe von 5,5 m aufweisen.

Maßgebend für die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachhaut (Traufe).

Unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen ist die Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

**1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt- bei entsprechender Festsetzung im Planbild - 300 qm.

**1.4 Stellplätze und Garagen. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur zwischen der vorderen Baugrenze und der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 2.6 auf einem Baugrundstück max. 2 Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von Gebäuden nach § 2 Abs. 2 HBO ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

**1.5 Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Einzelhäusern sind höchstens 2 Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## **1.6 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Mindestens 60 % der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz festgesetzten Fläche sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens 2 Bäume der unter Punkt 1.8 genannte Auswahlliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

## **1.7 Anzupflanzende Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 13 standortgerechte Bäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 3.1) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

## **1.8 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)**

innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Bäume über 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, im Bestand zu erhalten, soweit diese nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen sind.

Die Baumdichte innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen muss mindestens ein Baum pro angefangener 50 m<sup>2</sup> Fläche betragen. Wird diese Dichte durch den Erhalt von Bäumen nicht erreicht, sind Bäume der nachfolgenden Auswahlliste anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 -18 cm zu verwenden.

Auswahlliste I (einheimische und standortgerechte Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Elche)

Tilia cordata (VWinter Unde)

Pinus silvestris (Wald-Kiefer)

## **1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der Flächen sind pro Baugrundstück mindestens 2 Bäume der unter Punkt 1.8 genannten Auswahlliste anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

### **1.10 Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind- soweit nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen - zu erhalten und bei Abhängigkeit durch Laubbäume der vorangegangenen Auswahlliste zu ersetzen.  
Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt. Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden.

## **2 BAUORDNUNGS- UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO) und § 42 (3) HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**

### **2.1 Dachform und -farbe (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Für Wohngebäude sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer, für Garagen sind auch Flachdächer sowie Pultdächer zulässig.

Für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m gilt:

- bei Errichtung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig.
- bei Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von maximal 25°, zulässig.

Für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m gilt:

- bei Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser ist eine Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° zulässig.

Werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, so ist kein Kniestock zulässig.

Es sind rote bis braune, anthrazit bis schwarze nicht spiegelnde (mit Ausnahme von Solaranlagen) Dachmaterialien zu verwenden. Ebenfalls sind Gründächer zulässig.

### **2.2 Dachgauben (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Die Breite der Gauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 50% der dazugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Seitenwände der Gauben müssen von den Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mindestens 1,5m einhalten.

Die Vorderkante der Gaube ist gegenüber der Vorderkante der dazugehörigen Außenwand mindestens um das Maß von 30 cm zurück zu setzen. Zwerchhäuser sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.

### **2.3 Außenwandgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Die maximale Höhe von Gebäudesockeln beträgt 0,75 m über der Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

## **2.4 Standflächen für Müllbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Wertstoff und Abfallbehältnisse sind (z.B. durch Heckenpflanzungen) so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

## **2.5 Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

Entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,3 Meter nicht überschreiten.

Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,50 Meter sein.

## **2.6 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen/ Vorgartenzonen/ Zuwegungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbauten Baugrundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Auswahllisten I und II zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen ist.

Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder zum Erhalt festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.

Auswahlliste II (einheimische und standortgerechte Sträucher)

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Comus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)

*Corylus avellana* (Waldhasel)

*Crataegus monogyna* (Eingrifftiger Weißdorn)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Rosa canina* (Hunds-Rose)

*Salix caprea* (Sal-Weide)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Sambucus racemosa* (Rater Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Vorgärten sind mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehältnissen und von notwendigen Stellplätzen zu begrünen. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Im Vorgarten sind nur senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze zulässig. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagstrukturen für Zugänge und Wege ist unzulässig.

## **2.7 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)**

Das auf den Dachflächen der Wohngebäude sowie der Garagen anfallende Niederschlagswasser ist in einem ausreichenden Regenspeicher mit Rückhaltevolumen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln. Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes ist der Überlauf des Regenspeichers an das öffentliche Kanalnetz mit einer Drossel zu versehen, die einen Abflusswert von 0,125 l/s je 100 qm abflusswirksamer Fläche nicht überschreiten darf.

## **3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **3.1 Vorschlagsliste (Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen)**

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')  
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')  
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

### **3.2 Pflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes**

Bei Anpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

### **3.3 Brauchwassernutzung**

Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen, sind u.a. die aktuelle gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1989 Teil 1 - 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

### **3.4 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz bei der Entdeckung oder dem Fund von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

### **3.5 Nachbarrecht**

Die Grenzabstände für Pflanzen nach dem Hessischen Nachbarrechtgesetz zu sind zu beachten.

Insbesondere sind für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Baugrundstücksflächen folgende Mindestabstände zu beachten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	2 m
Betula pendula (Sand Birke)	2 m
Carpinus betulus (Hainbuche)	2 m
Pinus silvestris (Wald-Kiefer)	2 m
Quercus robur (Stiel-Eiche)	4 m
Tilia cordata (Winter-Linde)	4 m
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	4 m

### **3.6 Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt unverzüglich mitzuteilen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG sind insbesondere das Vorhandensein verfüllter Bombenrichter sowie sonstige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.