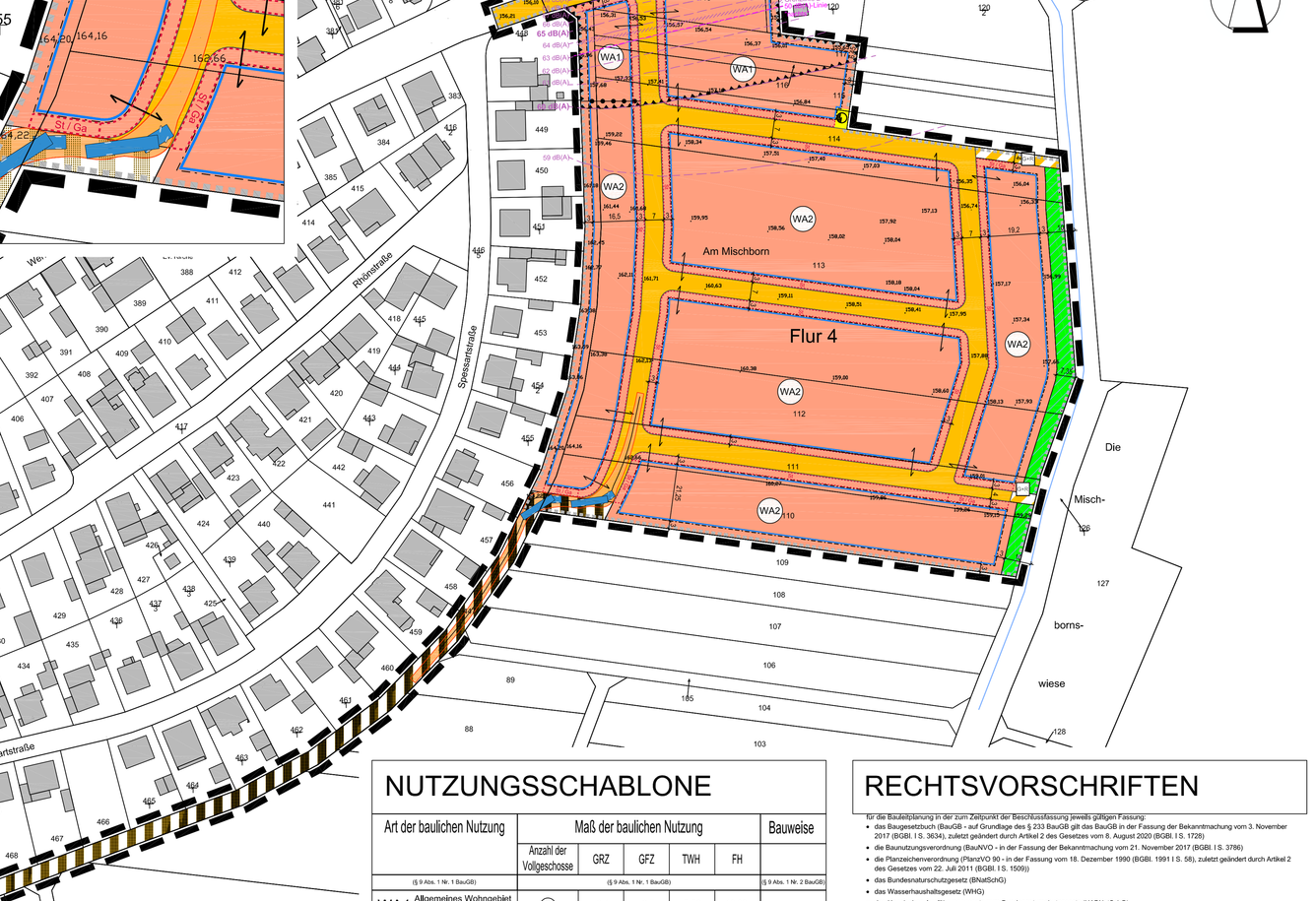
Bebauungsplan "Am Mischborn"

Gemarkung Mosbach, Flur 1, Nrn.: 382/4 tw., 447 sowie Flur 4, Nrn. 110, 111, 112, 113, 114 tw., 115 tw., 116 tw., 117 tw., 118, 119, 121/18 tw.

Gemeinde Schaafheim

PLANZEICHNUNG - EINGRIFFSGEBIET



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung					Bauweise
	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	TWH	FH		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB					§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	0,7	7,50	10,00		o
WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,35	0,7	7,50	10,00		o ED/A

RECHTSVORSCHRIFTEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlußfassung jeweils gültigen Fassung

- die Baugesetzbuch (BauGB) - auf Grundlage des § 233 BauGB gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) 90 - in der Fassung vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- die Hessische Kommunalverfassungsgesetz (HKVG)
- die Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o zwingende Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl

TWH Traufwandhöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Wirtschaftsweg (Feldweg)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Freibadbereich Gewässer

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kontrolleisenring siehe Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt A Nr. 12

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

o.GD beispielsweise Bemassung [Angaben in Meter]

Überhaben für die Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsfläche zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Böschungsoberkante gemäß Vermessung

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: verkehrslärmgeschädigter Bereich

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen nach WHG

IV. Hinweise

1. Hinweise auf Kartengrundlage

Gebäude Bestand

vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstück-Nr.

158,84 Höhen aktueller Geländehöhen

2. Sonstige Hinweise

maßgeblicher Außenlärmpegel tags (gem. Abb. 3.1) - Schallisophonen mit jeweiliger dB(A)-Angabe

Beurteilungspegel "Verkehr" nachts (gem. Abb. 1.2) - Schallisophonen mit jeweiliger dB(A)-Angabe

WA-Grenzlinie 2 "Gewerbelärm" (gem. Abb. 2)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)	
i. V. m. (in Verbindung mit)	i. S. d.	(im Sinne des)	HBO (Hessische Bauordnung)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Es wird **„Allgemeines Wohngebiet" (WA)** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

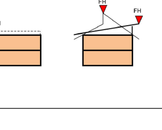
1.1.1 S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse bzw. die zwingende Zahl an Vollgeschossen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die TWH wird bestimmt als Mß zwischen dem Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die FH wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes. Wird als Dachform Flachdach gewählt, gilt nur die maximale Traufwandhöhe (TWH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüberhinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.



2.3 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht von Gebäudemitte, festgesetzt. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaben) festgesetzt. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.4 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gilt die offene Bauweise.

3.1.2 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Grenzgebäude erlaubt sind. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 dB(A)-Nacht-Isophonen beistehen. In den übrigen Teilen (abgesehen von der Abweichung zu Gebäudelängen) gilt die offene Bauweise. In diesem Sinne sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.1.3 Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude, die Teil eines Doppelhauses sind, ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und der Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen.
- Die Hausbreiten und -tiefe der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfläche zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergebaut sein;
- Die Höhe der Gebäude darf – unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – höchstens 60 cm voneinander abweichen (in der Firsthöhe als auch in der Traufhöhe);
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenze in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Vorsprüngen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

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

4.1 Für das Baugebiet WA 2 wird festgesetzt:

4.1.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke gilt: Grundstücke mit Einzelhäusern 350 m², Grundstücke mit Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 250 m².

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten auch innerhalb zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig.

5.2 Darüber hinaus wird bestimmt, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ab einem Abstand von 5,50 m zur jeweils maßgeblichen Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig ist.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

7.2 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht von Gebäudemitte, festgesetzt. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaben) festgesetzt. Die Ermittlung der FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

7.4 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

8. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

8.1.1 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) gilt die offene Bauweise.

8.1.2 Innerhalb des Teilbereiches Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Grenzgebäude erlaubt sind. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 dB(A)-Nacht-Isophonen beistehen. In den übrigen Teilen (abgesehen von der Abweichung zu Gebäudelängen) gilt die offene Bauweise. In diesem Sinne sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

8.1.3 Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude, die Teil eines Doppelhauses sind, ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und der Dachform) mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen.
- Die Hausbreiten und -tiefe der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfläche zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergebaut sein;
- Die Höhe der Gebäude darf – unter Beachtung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen – höchstens 60 cm voneinander abweichen (in der Firsthöhe als auch in der Traufhöhe);
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

8.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

8.3 Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenze in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Vorsprüngen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

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

9.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten auch innerhalb zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" zulässig.

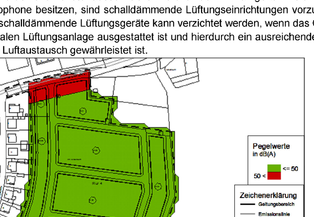
9.2 Darüber hinaus wird bestimmt, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ab einem Abstand von 5,50 m zur jeweils maßgeblichen Erschließungsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) zulässig ist.

10. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

10.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Größe gemäß dem Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109:1-2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis festgesetzt haben sollte.

10.2.2 Schallübernimmt Lüftungseinrichtungen:
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich nordlich der im Plan gekennzeichneten 50 dB(A)-Nacht-Isophone besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.



Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an dem zur Beurteilung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

10.2.3 Als weitere, geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden können empfohlen werden:
- Grundrissorientierung / Raumorganisation:
  Orientierung der Grundrisse und Organisation der Räume in der Weise, dass zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Räume vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Beurteilungspegel eingehalten werden.
  - Vorgehänge hinterlüftete Glasfassaden / Pratschenbien:
  Bei offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume auch durch Anbau an Abstand von weniger als 0,5 m von den Fenstern montierten feststehenden Glasscheiben ("Pratschenbien") geschützt werden.
  - besondere Fensterkonstruktionen wie Hamburger Hafen-City-Fenster:
  Das für die Hamburger Hafen-City entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung, schallabsorbierende Laibungen und ist nicht drehbar, sonst entspricht es dem üblichen Schallschutzfenster. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b)

13.1 Pro angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 14/16 cm, gemäß Pflanzenliste unter Abschnitt D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und / oder die Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung im Vorgartenbereich abgesehen werden.
Darüber hinaus sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angenommen. Abgänge sind zu ersetzen. Bzgl. der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist zu beachten.

13.2 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z.B. gemäß Artenliste in Teil D des Textteils zum Bebauungsplan) zu erfolgen.

13.3 Flächenabbindungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig.

14. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

14.1 Eigentümer von zu Verkehrsflächen benachbarten Grundstücken haben Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind, gemäß von Jahres Rand der Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 2,50 m auf ihren Grundstücken zu dulden. Eine nachträgliche Veränderung der Geländehöhe dieser Grundstücksfreiflächen durch Grundstücksgestaltung ist zulässig, sofern die Standsicherung des Straßenkörpers und der Randzteine nachgewiesen wird.

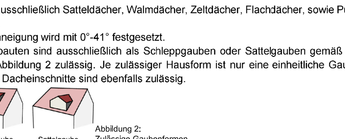
B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

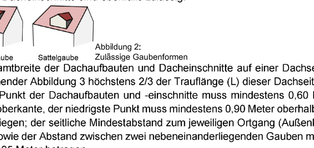
1.1 Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer, sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung wird mit 0°-41° festgesetzt.

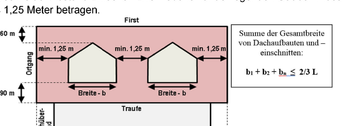
1.3 Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben oder Satteldgauben gemäß nachstehender Abbildung 2 zulässig. Je zulässiger Hausform ist nur eine einheitliche Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig.



1.4 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen, der seitliche Mindestabstand zum Giebelmauerwerk beträgt 1,25 Meter gemäß der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.



1.5 Dräuber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.



1.6 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

1.7 Bei Baumaßnahmen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

1.8 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrünte Mauerwerk zu verwenden.

2. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Die Errichtung von Gabionenzäunen ist zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten. Abschnittsweise ist zwischen je zulässiges Gabionenelement ein mind. 2,30 breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu pflanzen. Durchgehend geschlossene Anschlüsse sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen – abgesehen von zulässigen Gabionenelementen – ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Hecken als lebende Einfriedungen sind bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt D hanzuzustellen. Die Beschränkung der Wuchshöhe gilt nicht für Hecken, welche entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibadbereich Gewässer" und entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – entlang der verbleibenden Außenbereichsflächen / landwirtschaftlichen Flächen (heutiges Flurstück Nr. 109) – angelegt werden. Die Bestimmungen des Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) sind zu beachten.

2.4 In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern ermöglicht. Darüber hinaus sind sie nicht zulässig.

3. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigen Pflastern-, Verbundsteinen oder vergleichbaren Belägen herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist, wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen und es nicht zur Brauchwasserverwendung oder Grünflächenbewässerung gesammelt und verwendet wird. Sollten die Flächen, einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgehen, ist eine Versickerung nur nach vorheriger für Pkw wasserdicht auszubilden. Ein gedrosselter Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund wasserrechtlicher / wasserwirtschaftlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen bauliche sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig anzulegen. Dies gilt für Zufahrten, Garagenvorplätze, Rasengittersteine etc.)

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG):

Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt soll als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken welches nicht verwertet wird, ist gesammelt über die Regenwasserkanäle/Mulden in das parallel zum Bagdeibel verlaufende Seitengewässer des Pflaumbachs abzuleiten. Die Einleitemenge darf den natürlichen Abfluss, der mit ca. 15 l/s^ha angesetzt wird nicht überschreiten. Die Regenwassernutzung durch Zisternen wird empfohlen. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses aufrietszusicher herzustellen. Es ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in gesteigerter Weise abgeleitet werden kann.

C Kennzeichnung (§ Abs. 5 BauGB)

1. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: verkehrslärmgeschädigter Bereich)

Aufgrund der bei Geländearbeiten angetroffenen hohen Grundwasserstände von 1.46 – 3.12 m ü GOK ist der Plangeltungsbereich als versickerungsgeeigneter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich um den Bereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei denen Bebauung besondere bau