

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Südliche Kohlheckstrasse -1. Änderung“ im Ortsbezirk Dotzheim

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB)

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Anzahl der Wohnungen wird im Block 2 auf max. 5 festgesetzt, in den anderen Bauflächen werden die Wohnungen je Wohngebäudeeinheit auf max. 2 festgesetzt.

Zulässige Nutzungen

Nach § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- 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 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Mitte der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen untereinander und zu den Höhenlagen der Erschließungsfläche abzustimmen.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den Flächen mit offener Bauweise, sind Hausgruppen auch mit einer Seitenlänge bis zu 50 m zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von notwendigen Versorgungseinrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig. Das gilt nicht für Versorgungsanlagen.

Auf je drei ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe je Baum muss mindestens 6 m² betragen. Der Stamm ist durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Alle Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Sollten die Stellplätze durch ein vorhandenes Baumdach überdeckt sein, kann auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Fusswege

Der Fußweg zwischen Langendellschlag und dem Krähenweg wird, bis auf einen kleinen Teil, der jetzt als Private Grünfläche vorgesehen ist, in seiner bisherigen Form festgesetzt.

5. Privat Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen werden den angrenzenden neuen Wohnbauflächen zugeordnet und von diesen gepflegt.

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Gehölzsukzession -**

Die vorhandene Gehölzsukzession mit ihrem wertvollen Altbaumbestand ist in ihrem Bestand zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Wege und Sitzplätze können innerhalb der Fläche in unbefestigter Bauweise erstellt werden und dürfen max. 10% der Gesamtfläche einnehmen. Eine Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze

8 Stellplätze an der Privatstraße werden dem Block 2, der nördlich der Gehölzsukzession liegt, ein Stellplatz dem Block 4, am Krähenweg und 4 Stellplätze, am Langendellschlag, werden dem Block3 zugeordnet .

Hinzurechnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken § 21a (2) BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b)

- 8.1** Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die verwendeten Bäume müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
 Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen wegen technischer Erfordernisse oder wegen geplanter Zu- bzw. Ausfahrten zulässig.
 Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe), die nicht als Einzelbäume festgesetzt sind, sind zu erhalten, soweit ihr Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung bildet.
 Können aus zwingenden Gründen Bäume nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume anzupflanzen.
 Zwingende Gründe im Sinne dieser Vorschrift liegen insbesondere dann vor, wenn die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert.
 In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- 8.2** Fensterlose Wandflächen mit über 35m² Größe, Brandwände und Hofmauern sind mit Wandbegrünung zu versehen. Je 2 lfdm Wandlänge ist eine Pflanze der Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	-	Aesculus hippocastanum
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Robinie	-	Robinia pseudoacacia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Pflanzliste 2

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Speierling	-	Sorbus domestica
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Rotdorn	-	Crataegus Pauls Scarlet
Apfeldorn	-	Crataegus Karrierei

Pflanzliste 3

Zwetschge, Mirabelle		
Pflaume	-	Hauszwetschge in Typen, Große grüne Reneklode, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge
Apfel	-	Brettacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner Boskop, Winterrambour
Kirsche	-	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger,
		Schneiders Späte Knorpelkirsche
Birne	-	Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtl

Pflanzenliste 4

Feldahorn	-	Acer campestre
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Pflanzenliste 5

Bergrebe	-	Clematis montana
Efeu	-	Hedera helix
Wein	-	Parthenocissus tricuspidata
Heckenkirsche	-	Lonicera var
Knöterich	-	Polygonum aubertii

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Der Bereich ist als naturnahe Gartenflächen (Hausgärten) anzulegen und zu erhalten. Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz mit maximal 15 m³ umbautem Raum, jedoch maximal 7,5 m² Grundfläche, zulässig, sofern die Parzellengröße 250 m² überschreitet. Kleingewächshäuser sind auf die maximale Laubengröße anzurechnen. Die maximale Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab Geländeoberkante darf 2,50 m nicht überschreiten.

Das Anpflanzen von Ziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 20% aller Gehölzpflanzungen zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nur in Einzelpflanzung und mit einem Anteil von maximal 10% zulässig. Je 150m² Grundfläche ist ein Obstbaumhoch- oder –halbstamm der Liste 3 oder ein Laubbaum der Liste 1 oder 2 zu pflanzen und zu pflegen.

Die Gartenlauben sind in einfacher Holz- oder Leimbauweise zu errichten. Eine Unterkellerung sowie die Einrichtung einer kamingebundenen Feuerstelle sind nicht zulässig.

B. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSTZUNGEN (nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002)

1. Dachausbildung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 5° bis 20° im Block 2 auszuführen, in allen anderen Bauflächen mit einer Dachneigung von 15° bis 40° auszuführen. Die Errichtung eines Dachgeschosses als Staffelgeschoss ist zulässig.

1.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung darf nur aus natürlichen Materialien oder aus eingefärbten künstlichen Dachplatten in den der landschaftlichen Situation angepassten Farbtönen (schwarz, grau, braun, braunrot) ausgeführt werden.

Die Verwendung von Zink ist erlaubt. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material, Farbe und Gestaltung (Neigung) einheitlich zu gestalten.

1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachdeckung muss sich dem Material des Hauptdaches anpassen. Ihre Gesamtlänge ist auf 50% der Dachlänge zu begrenzen.

1.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad sind flächendeckend zu begrünen. Der Schichtaufbau muß eine Mindeststärke von 6 cm (Extensivbegrünung) aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die gemäß Ziffer C 1 der Brauchwassergewinnung dienen. Die Carports sind ebenfalls zu begrünen.

2. Einfriedungen (§ 81 (3) HBO)

2.1 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.2 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen der Hausgärten sind als Maschendrahtzäune und Holzstaketenzäune in einer Höhe bis max. 1,50 m zulässig. Maschendrahtzäune sind mit einem Abstand von 10 cm zur natürlichen Geländeoberkante zu errichten. Notwendige Stützmauern bei größeren Niveauunterschieden sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig. Bretter- oder Lattenzäune, Stacheldraht sowie Zaunsockel sind nicht zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 81 (5) HBO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100% zu begrünen, dabei ist je 150 m² Freifläche ein Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzliste 1, 2 oder

3 mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. 20% der Freiflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind mindestens zu 50% standortgerechte heimische Sträucher der Pflanzliste 4 der Mindestqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, zu verwenden.

3.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Fläche erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür gut wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht eine besondere Nutzung der Fläche eine andere Befestigung notwendig macht. Folgende Flächen sind, soweit eine Befestigung überhaupt erforderlich ist, ausschließlich mit gut wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen:

- PKW – Stellplätze, auch die befahrbaren Flächen von Carports
- Spielplatzflächen
- Wege innerhalb der privaten Grünflächen
- Wäschetrockenplätze

4. Fassaden (§ 81 (2) HBO)

4.1 Die Fassaden sind in hellen Farben zu gestalten.

4.2 Naturnahe Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein, und Holz sind bevorzugt zu verwenden; asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen, ebenso Materialien, die normalerweise der Dacheindeckung dienen.

C. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG))

1. Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz, in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen bzw. Rückhaltebecken zu leiten.

Diese wasserundurchlässigen Anlagen sind durch Sicherheitsüberlauf an den Straßenkanal anzuschließen. Das Zisternenwasser ist zur Gartenbewässerung zu nutzen. Weitere Arten der Verwertung (z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc.) sind zulässig.

Bei einer Nutzung des Zisternenwassers durch ein Hauswasserwerk kann aus versorgungstechnischen Gründen auf eine Ausbildung als Gründach verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann der Überlauf von Zisternen zur Versickerung gebracht werden, wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch fachliche Stellungnahme nachgewiesen wird.

D. HINWEISE

1. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gem. § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Den Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zu

dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gibt u. a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach DIN 18915 ist die Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich untersagt.

Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

Zur Schonung der Deponien und zur Erdmodellierung sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdaushub aus dem Baugebiet bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet.

3. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, verfüllte Gruben oder verfüllte Steinbrüche bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie unverzüglich anzuzeigen.

4. Schadstoffbelastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Sommer 2002 insgesamt 11 Grundstücke überprüft, bei denen der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand; ein Grundstück wurde durch umwelttechnische Untersuchungen im Herbst/Winter 2002/2003 detailliert überprüft. Es wurden keine Flächen festgestellt, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind; eine Flächenkennzeichnung gem. § 9, Abs. 5 Satz 3 ist daher nicht erforderlich. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

5. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. Heizöllageranlagen, Doppelparksysteme, ölhydraulische Aufzugsanlagen vorgesehen ist, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung-VAxS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 (1) 3 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, der in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.