

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.07.2002, und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Im Mischgebiet sind unter den in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, ganz auf die Ausnutzung anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

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

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Strauch je 2 m² zu bepflanzen und zu erhalten. Des Weiteren sind im Abstand von 20 m Bäume (Hochstamm, mit einem Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.

Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

3. Private Grünflächen – Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden. Das Anpflanzen von Ziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 30 % zu begrenzen. Nadelgehölzpflanzungen sind auf maximal 10 % des Ziergehölzanteils zu begrenzen.

Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen muss sichergestellt sein, dass an dem konkreten Standort eine Gesundheitsgefährdung durch Untergrundbelastungen aus der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden kann.

4. Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 20 ° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Dabei sind Flächen für technische Aufbauten ausgenommen.

II. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO 2002)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Das Anpflanzen von Ziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 30 % zu begrenzen. Nadelgehölzanzpflanzungen sind auf maximal 10 % des Ziergehölzanteils zu begrenzen.

Ab einer Größe von 150 m² ist ein Laubbaum / Obstbaum der Pflanzenliste 2 für jede weitere angefangene 150 m² ein weiterer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Dachflächen zu 100 % extensiv begrünt werden.

Befestigungen zur Herstellung von Funktionsflächen sind bezüglich der Art der Materialien nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist.

Soweit zwingende Gründe nicht entgegenstehen, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecke aus standortgerechtem Laubgehölz oder durch in lebenden Hecken geführte Drahtzäune ohne durchgehenden Sockel herzustellen.

Die Höhe von 1,50 Meter darf nicht überschritten werden.

III. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Dacheinschnitte ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf zu errichtende Zisternen zu leiten und anschließend als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Das von den Dachflächen überschüssige Oberflächenwasser kann zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist (siehe auch Ziffer IV. Nr. 2 – Hinweis zu den Maßnahmen zum Wasserhaushalt).

IV. Hinweise

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grundstück umwelttechnisch untersucht, da für dieses der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei diesem Grundstück (Altablagerung) erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung gemäß der Planzeichenverordnung. Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Fläche wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Bei (untersuchten) Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem vorliegenden Gutachten, welches zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/ AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Geplante Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Wiesbaden – mitzuteilen sowie vor Ort durch ein geeignetes, erfahrenes Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

2. Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Nach § 51 Abs. 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.

Dem Bauherren wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung zu prüfen. Eine Versickerung kann dann zugelassen werden, wenn nachweisbar sichergestellt ist, dass eine schadlose Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist und Vernässungsschäden angrenzender Gebäudekomplexe auszuschließen sind.

Zum Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gibt u.a. das Arbeitsblatt ATV- A 138 (Abwassertechnische Vereinigung- Arbeitsblatt 138) nähere Informationen.

3. Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden getrennt abzuschleppen und zu lagern. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen. (Rechtsgrundlage § 202 BauGB)

4. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65205 Wiesbaden, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter

Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Aufgrund zahlreicher römischer Fundstellen in nächster Umgebung wird eine Baubegleitung durch eine archäologische Fachfirma gefordert. Sämtliche Erdarbeiten müssen überwacht und dokumentiert werden.

5. Anlagenbezogener Gewässerschutz

Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Klima- und Kühlanlagen, Parksyste) vorgesehen sind, müssen die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung – VawS bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlage beachtet werden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. (Rechtsgrundlage § 213 BauGB)

V. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Sträucher)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 2 (Laubbäume I. und II. Ordnung)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Feld-Ulme	Ulmus minor
Pappel	Populus in Arten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Pflanzliste 3 (Laubbäume I. Ordnung)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea