

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 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.

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 gem. der Pflanzliste 1 zu verwenden. Das Anpflanzen von Ziergehölzen ist mit einem Anteil von maximal 30 % zu begrenzen. Nadelgehölzanpflanzungen 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)**

Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist in Zisternen oder Regenrückhaltebecken zu sammeln. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf auch direkt in geeignete Versickerungsanlagen geleitet werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der Bodenbeschaffenheit zu versickern oder zu nutzen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Belastetes Niederschlagswasser ist zeitverzögert abzuleiten.

Beim Bau und zur Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist u. a. das Arbeitsblatt ATV-A 138 (Abwassertechnische Vereinigung – Arbeitsblatt 138) zu berücksichtigen.

Ggf. vorliegende Rechtsverordnungen der für die Wasserwirtschaft zuständigen Ministerin oder des hierfür zuständigen Ministers mit Maßgaben für Anforderungen an das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zum Zwecke der schadlosen Versickerung und Regelungen zur Erlaubnisfreiheit nach § 33 Abs. 2 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

IV. Hinweise

1. **Schutz des Mutterbodens**

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. 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)

2. **Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste sind dem Lan-

desamt 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.

3. 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 Wasser- gesetzes und der Anlagenverordnung – VawS bei Planung, Ausführung und Nutzung der An- lage beachtet werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern da- durch 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 xylostrum
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