A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

2. Gemeinschaftsgarage (§ 9 Abs.1 Nr.22 und Abs.3 BBauG) (entfällt)

~~Die aus 2 Geschossen bestehende Gemeinschaftsgarage an der Planstraße 3266 ist so zu errichten, daß das Untergeschoß unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche liegt.~~

3. Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) (§ 9 (1) 24 BBauG)

Entlang der L 3028 sowie ca. 50 m parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes ist eine Lärmschutzanlage nach den Regeln des Landschaftsbaues (Aufbau und Profilierung) herzustellen. Sie ist 3,0 m hoch auszubilden, Böschungsverhältnis 1:2 mit S-förmigen Böschungen und fußseitigen Mulden. Der festgesetzte Lärmschutzwall ist zur Erreichung eines hohen Lärminderungswertes zusätzlich mit nachfolgenden Baum- und Straucharten zu bepflanzen und zu unterhalten.

4. Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche der Lärmschutzanlage (§ 9 Abs.1 Nr.24 und 25 a und b BBauG)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzanlage sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

- je 9 m Straßenlänge ein groß- ~~oder klein~~ kroniger Baum der Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm; gemessen in 1 m Stammhöhe.

Außerdem je m² ein Strauch der Arten Grauerie (*Alnus incana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuß (*Corylus avellana*) oder Strauchrose (*Rosa multiflora*)

5. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt und GGa mit Einfahrten) den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

6. In den Baugebieten wird die Anlage von Kaminen für Zusatzheizungen, die mit Holz, Kohle oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

B) Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BBauG i.V. mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1. Baugestaltung (§ 118 Abs.1 Nr.1 Hessische Bauordnung (HBO))

1.1 Dachgestaltung

In den Reinen Wohngebieten sind mit Ausnahme von Garagen und der Bebauung, die im Bebauungsplan ausdrücklich mit FD gekennzeichnet ist, nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 25 bis 40° zulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Drempe über 60 cm sind nicht zulässig.

1.2 Garagen

Garagen dürfen nicht länger als 7 m sein. In Garagenzeilen sind die einzelnen Garagen hinsichtlich Höhe, Flucht, Farbe und sonstiger baulicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke (§ 118 Abs.1 Nr.5 HBO)

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (Grundstücksfreiflächen) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 groß- oder kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.