

# Bierstadt 1985/1

## Bebauungsplan - Textteil

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundes- baugesetz (BBauG)

#### 1. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (a) können bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

#### 2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BBauG)

Die in dem Bebauungsplan entsprechend dargestellten Grundstücksstreifen sind, zur Abschirmung des Baugebietes gegen die freie Landschaft und zur besseren Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG):

##### 2.1 Je Grundstück der Reihenhausbauweise 1 großkroniger Laubbaum und im Bereich Sozialer Wohnungsbau und Altenwohnanlage je 150 m<sup>2</sup> 1 Laubbaum der Baumarten wie:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Traubeneiche	(Quercus sessiliflora)
Esche	(Fraxinus excelsior)

mit einem Stammumfang von 14/16 cm oder 2 kleinkronige Laubbäume der Baumarten wie:

Eschenahorn	(Acer negundo)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeine Weißbirke	(Betula verrucosa)
Grauerle	(Alnus incana)

mit einem Stammumfang von 12/14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

##### 2.2 Je m<sup>2</sup> ein Strauch heimischer Straucharten wie:

Feldahorn	(Acer campestre)
Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Rainweide	(Ligustrum vulgare "Atrovirens")

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4  
=====  
BBauG und § 118 HBO)  
=====

1. Baugestaltung (§ 118 Abs. 1 Ziff. 1 HBO)

1.1 Dächer

Die Hauptdachform - mit Ausnahme der Garagen - ist das Satteldach.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptrichtung der geplanten Gebäude gilt für die Hauptfirstrichtung.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20 - 38 Grad zulässig.

1.3 Dachdeckung

Zur Einfügung in das Ortsbild sind nur dunkle Materialien (Farbskala: Anthrazit bis dunkelbraun) zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Eine Bepflanzung der Garagen-Flachdächer ist erwünscht.

1.4 Dachaufbauten

Zum Schutz des Ortsbildes sind Dachaufbauten auf Dachflächen, die von der Ferne eingesehen werden können und die Harmonie der bestehenden Bebauung störend beeinflussen, nicht zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 118 Abs. 1 Ziffer 3 HBO)

2.1 Einfriedigungen zum Außengebiet hin dürfen zum Schutze des Landschaftsbildes nur aus Maschendraht mit Hecke oder Strauchwerk ausgeführt werden.

2.2 Bei Grundstücken zu Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) 0,90 m in mittlerer Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen nicht mehr als 0,40 m hoch sein.

Die benachbarten Einfriedigungen sind aufeinander abzustimmen.

3. Stellplätze für Abfallbehälter

(§ 118 Abs. 1 Ziff. 3 HBO)

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

#### 4. Anteil der Begrünung im Baugebiet

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem in Ziffer 4.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).
- 4.2 Bestandteil der zu begrünenden Fläche sind auch Kinderspielflächen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.
- 4.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:
- im Reinen Wohngebiet mindestens 6/10.

*5. Text herausgenommen aufgrund der Ausnahmegenehmigung des Hess. Minister des Innern.*

#### 6. Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

##### 6.1 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

##### 6.2 Bepflanzung

Je angefangene 10 m Straßen- oder anliegerwegseitige Grundstücksbreite ist mind. 1 groß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im Reinen Wohngebiet sind 1/5 der zu begrünenden Fläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> der Fläche nach Satz 1 ist ein Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

##### 6.3 Herstellungsfrist

Die zu begrünenden Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

##### 6.4 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

## 7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziff. 1, 3 und 5 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist gemäß § 10 (1) HBO nachkommt.

7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

## 8. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders zu begründenden Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

## Hinweis:

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- oder Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.