

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG -

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundstücksflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) mit Einfahrten sowie die privaten Zuwegungen und Zufahrten den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) auch mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

4. Öffentliche Grünfläche - Grünanlage

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

Die öffentlichen Grünflächen - Grünanlagen sind so zu gestalten, daß sie die ökologischen Funktionen erfüllen, die für die Erhaltung des Kleinklimas, die Aufrechterhaltung des Kaltluftstromes sowie für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt insgesamt erforderlich sind. Die öffentlichen Grünflächen - Grünanlagen sind mit einer standortgemäßen Grasvegetation zu bepflanzen und zu unterhalten.

5. Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG; § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 - GVBl. I S. 102 - in Verbindung mit § 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

5.1 Auf den Grundstücken innerhalb der privaten Grünflächen für kleingärtnerische Dauernutzung sind die Errichtung von Schutzhütten und sonstigen baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

5.2 Die Gärten dürfen nur mit offenen Zäunen und Toren aus Winkeleisen und Maschendrahtgeflecht oder aus Wildgatterdrahtgeflecht oder geschnittenen oder freiwachsenden Hecken aus Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche oder ähnlichen heimischen Gehölzen eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten.

5.3 Befestigungen der Gartenflächen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind unzulässig.

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG)

Im gesamten Verlauf des Wäschbachtals sind an den Ufer-
rändern Gehölze der Aueböden wie z.B. Erlen, Weiden und
Pappeln anzupflanzen und zu unterhalten.
Diese Bepflanzung ist gleichzeitig für die Uferbefestigung
erforderlich.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BBauG)

Auf den im Bebauungsplan als solchen bezeichneten Flächen-
streifen sind je 100 m² ein Baum und je 1 m² ein Strauch an-
zupflanzen und zu erhalten. Es dürfen nur heimische Gehölze
verwendet werden.

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG

(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung über
die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den
Bebauungsplan)

1. Dachneigung (§ 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer
mit einer Dachneigung von 20 bis 38 Grad zulässig. Dies
gilt nicht für Reihenhausergruppen.

2. Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke

(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

2.1 Anteil der Begrünungsflächen

2.1.1 Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grund-
stücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10
Abs. 1 Hessische Bauordnung -HBO- sind in dem
in Ziffer 2.1.3 festgelegten Mindestumfang gärt-
nerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.2 Bestandteil der Begrünungsfläche sind auch Kin-
derspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrock-
nen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen
sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der
Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der Begrü-
nungsfläche.

2.1.3 Der Anteil der Begrünungsfläche an der Grundstücks-
freifläche beträgt:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5/10,
- im Dorfgebiet (MD) mindestens 6/10,
- im Mischgebiet (MI) mindestens 4/10.

2.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vor-
derer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zu-
gängen und Zufahrten zieryärtnerisch anzulegen und
zu unterhalten.

2.3 Bepflanzung der Begrünungsflächen

2.3.1 Für jede angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Dorfgebiet (MD) und im Mischgebiet (MI) sind 1/5 der Begrünungsfläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² der Fläche nach Ziffer 2.3.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Herstellungsfrist

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

2.5 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.

2.6 Stellplätze für Abfallbehälter

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten

2.7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 2.3 und 2.6 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist der Ziffer 2.4 nachkommt.

2.7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 HBO mit einem Bußgeld bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Hinweise

1. Die vorgesehenen Parkflächen sind nach der Stellplatzsatzung einzugrünen.
2. Auf die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche wird hingewiesen.
3. Im Bereich des Hausgrundstückes Bierhausweg 12 sowie im Bereich des geplanten Bürgerhauses wird ein fränkischer Friedhof aus dem 6. - 7. Jahrhundert n.Chr. vermutet.

Vor Beginn der Erdarbeiten zur Bebauung eines der genannten Grundstücke ist das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Schloß Biebrich/Westflügel, 6200 Wiesbaden, rechtzeitig zu benachrichtigen.