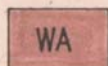


## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BauNVO)  
S. TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1.1



MISCHGEBIET  
(§ 6 BauNVO)  
S. TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 1.2

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS  
(§ 19(1) BauNVO)

GFZ 0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS  
(§ 20(2) BauNVO)

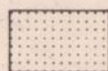
II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS  
(§ 16(3) BauNVO)

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)



BAUGRENZE  
(§ 23(1) und (3) BauNVO)



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
(§ 23(1) BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

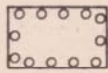


VERKEHRSBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN ALS BESTANDTEIL  
DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZWECKBESTIMMUNG:



S. TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 4.1



S. TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 4.2

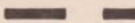


ANPFLANZEN VON BÄUMEN –STANDORTFESTSETZUNG–



ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES BEBAUUNGSPLANS  
(§ 9(7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



SICHTFELD NACH RAS-K-1  
(ABSATZ 3.4.4)

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und § 1(6) Nr. 1 BauNVO insbesondere:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und § 1(6) Nr. 1 BauNVO insbesondere:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

## 2. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

### 2.1 Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke

Als Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Fläche, ausgenommen der Parzelle 324/1, sind 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zulässig.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind Ausnahmen zulässig:

- bei Wohnbaugrundstücken, auf denen Geschößwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden,
- bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstücks für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- bei Wohnbaugrundstücken, in denen Teilflächen der mit der Ziffer „2“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ liegen.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN auf der Grundlage des Landschaftsplans gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

#### 3.1 Oberbodensicherung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18 915 zu sichern.

Der anfallende Oberboden ist ohne Vermischung der Bodenschichten wieder auf dem Baugrundstück bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzutragen.

#### 3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, ausgenommen des Anteils zur Brauchwassernutzung, ist in Versickerungsflächen auf dem Grundstück einzuleiten und über Mulden zu versickern.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ vorzunehmen.

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

**4.1 Repräsentationsgrün** ◊ 1

Die mit Ziffer „1“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind außer den notwendigen Bereichen für Grundstückszufahrten zu 50 % gärtnerisch anzulegen. Der Anteil an Gehölzen muß mindestens 50 % betragen. Die restlichen Flächen sind dauerhaft mit Wildstauden zu gestalten. Alternativ kann Spontanvegetation zugelassen werden. Die maximal zulässige Breite von Grundstückszufahrten darf 3 m nicht überschreiten (siehe Empfehlung Pkt. 9.1).

**4.2 Ortsrandeingrünung** ◊ 2

Die mit der Ziffer „2“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind zu 100 % mit Gehölzen begrünen (siehe Empfehlung Pkt. 9.1).

Der in dieser Fläche liegende Teilbereich des Sichtfeldes nach RAS-K-1 Abs. 3.4.4 ist von sichtbehinderndem Bewuchs nach RAS-K-1 Absatz 3.4.1 freizuhalten.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9(1) Nr. 25a) BauGB)

**5.1 Leitbaumpflanzungen**

Die festgesetzten Standorte geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder und sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind langfristig zu sichern und zu unterhalten.

Es ist für jeweils eine Straße eine der nachfolgend aufgeführten standortgerechten heimischen Laubbäume zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe), Kronenansatz nicht unter 4 m

**5.2 Nicht bebaute Grundstücksfläche**

Maximal 15 % der nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen wasserdurchlässig befestigt werden. Die verbleibenden 85 % sind dauerhaft standortgerecht zu begrünen.

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum oder 10 Sträucher anzupflanzen (siehe Empfehlung Pkt. 9.1).

**5.3 Dachbegrünung**

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

**5.4 Fassadenbegrünung**

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Lonicera spec.	Geißblatt
Humulus lupulies	Hopfen
Wisteria sinensis	Glyzinie, Blauregen
Kulturreben	

**6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b) BauGB)**

**6.1 Erhaltung von Bäumen**

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten, insbesondere in jeder Phase der Baudurchführung.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 87 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB**

**7. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87(1) Nr. 1, 3, 4 und 5 HBO)**

**7.1 Oberflächengestaltung**

Die innere Erschließung des Wohnquartiers ist entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu dimensionieren. Die innere Erschließung und die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Hierbei sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen zu verwenden.

**8. Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87(2) Nr. 3 HBO)**

**8.1 Brauchwassernutzung**

Neben der Versickerung ist das auf den Privatgrundstücken gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen auch als Brauchwasser in den Gebäuden und im Garten zu verwenden.

**IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**9. Empfehlungen**

**9.1 Artenauswahllisten**

Es wird empfohlen, für die Pflanzungen folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden:

**Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
------------------	------------

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeere
Populus tremula	Zittelpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm  
oder Heister, 2 x verpflanzt, 250 - 300 cm hoch

### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa spec.	Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

Salix spec.	Weide
Sorbus domestica	Speierling
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opuls	Wasserschneeball
<u>Mindestgröße:</u>	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Folgende standortgerechte Arten werden außerdem empfohlen:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Euodia hupehensis	Stink-Esche
Hibiscus syriacus	Hibiscus
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Mespilus germanica	Mispel
Spiraea spec.	Spierstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Syringa vulgaris	Flieder

Es gelten die jeweiligen Mindestgrößen.

Es sollten mindestens drei und nicht mehr als fünf Pflanzen der gleichen Art zusammengepflanzt werden, um eine gewisse Artenvielfalt zu erreichen.

#### ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)** vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361 - 97) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 755, 793)
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S.775,793)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S.1458)
- **Hessisches Wassergesetz** in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 113)

#### BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

## VERFAHREN

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 24.03.1995 beschlossen. Der Beschluß über die Aufstellung wurde am . . .1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB wurde in Anwendung des § 2(2) BauGB-MaßnahmenG abgesehen, da der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient. Den Bürgern wurde während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am . Die gemäß § 2(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3(2) BauGB vom . .1995 bis einschließlich . .1995.

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom .1995 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 1995 als Satzung beschlossen.

Das Genehmigungsverfahren nach § 11(2) BauGB wurde durchgeführt. Über die Genehmigung wurde binnen drei Monaten entschieden.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtsverbindlich.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.