

Bebauungsplan Gi 03/08 „Marshall-Siedlung“

- Vorentwurf-

Textliche Festsetzungen

Februar 2007

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Für alle allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- 1.2 Für alle allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

- 2.1 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.2 In allen festgesetzten MI sind nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

II. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 2,00 m zugelassen werden.

III. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Stellplätze und Sammel-Carports sind in den Wohngebieten nur innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. der für diese Zweckbestimmung gekennzeichneten öffentlichen Parkplätze zulässig.
2. Garagen und Carports sind außerdem in den Wohngebieten in 5% und in den Mischgebieten in 10% der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Grundstücksfreiflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 90% und in den Mischgebieten mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstückes gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzliste Nr. C VI).

2. Anpflanzung einer Baumallee

Entlang der Grünberger Straße sind im gekennzeichnet Bereich großkronige Laubbäume im Abstand von 8 - 10 m mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste Nr.C VI).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachaufbauten, -einschnitte und –überstände (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 75 % der Dachhöhe betragen.

Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf ausnahmsweise max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.

Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.

2. Sichtschutzanlagen/Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen (siehe Pflanzliste Nr. C VI).

Innerhalb der Wohngebiete sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig.

II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

1. Mischgebiete

1.1 Werbeanlagen auf Dachflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

1.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Grundstückszufahrt ausnahmsweise ein Hinweisschild mit einer Ansichtsfläche bis maximal 2 m² Größe und eine Werbefahne oder eine Mastwerbeanlage (Pylon) bis maximal 8,0 m Höhe zulässig.

1.3. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

2. Wohngebiete

2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.

2.2. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

III. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

I. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

II. Denkmalschutz

Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

III. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

IV. Regenwassernutzungsanlagen

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

V. Brandschutz

Bei allen Bauvorhaben, insbesondere im Rahmen des § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung), wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit dem städtischen Amt für Brandschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, empfohlen.

VI. Artenempfehlungen für die textl. Festsetzungen Nr. A IV 1.(Grundstücksfreiflächen), A IV 2. (Baumallee) und B I 2 (Sichtschutzanlagen/Einfriedungen) :

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Tilia cordata
Tilia platophyllus

Winterlinde
Sommerlinde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus colurna
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus cerasifera „nigra“
Prunus padus
Pyrus communis
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten

Feldahorn
Hainbuche
Baumhasel
Rot-Dorn
Weißdorn
Holzapfel
Zitterpappel
Vogelkirsche
Blutpflaume
Traubenkirsche
Birne
Salweide
Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlbeere
Elsbeere

Sträucher

Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rose
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball