PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16ff BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2	WA3	MI
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	III	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,8	1,2	1,2
Bauweise	o	o	o	o
Hausform*	E			
Traufhöhe (max.) in [m]*	6,90	6,90	9,50	7,50
Firsthöhe (max.) in [m]*	11,60	11,60	13,00	11,50

* E = Einfamilienhäuser

Bezugspunkt für die Angaben zur festgesetzten Höhe ist die Oberkante der erschließenden Straße. Die Höhen sind von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Für die Gebäude im MI sind die Höhen der Homburger Straße maßgebend. Für das Gebäude „An der Ziegelei" mit der Nr. 17a ist die westlich angrenzende Planstraße innerhalb des Plangebietes maßgebend.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen ist es die Oberkante des unteren Hauptmauerwerkes (Attika). Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe).

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen (siehe Textfestsetzung A) 12.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PLANZEICHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FR – Fuß- und Radweg

Z – private Zufahrt

KP – private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter

Einfahrt zu Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall: Steilfläche für Glasbehälter

Abwasserbeseitigung: gemeinsame unterirdische Regenrückstauung/-entwässerung

Elektrizität (als Symbol: Kabelverteiler; als Fläche: Trafostation)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

B – Begleitgrün für die Lärmschutzwand (siehe Textfestsetzung A) 8.)

HE – Heckenpflanzung (siehe Textfestsetzung A) 8.)

Spielplatz (siehe Textfestsetzung A) 8.)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (siehe Textfestsetzung A) 9.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

PLANZEICHEN

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 – Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland sowie Erhalt der Gehölzstruktur aus dornigen Arten (siehe Textfestsetzung A) 10.3)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt – Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze

GA – Gemeinschaftsanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter

TG – Tiefgarage

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textfeltsetzung A) 12.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

126,31 – Örtliche Höhen in m über NN, Planung

126,45 – Örtliche Höhen in m über NN, Bestand

Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „An der Ziegelei" und „Am Weinberg" sowie seiner jeweiligen Änderungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen

1.1 In den Wohngebieten (WA1-WA3) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Nutzung und Bebauung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Beendigung des Betriebes und Abbruch der Betriebsgebäude der Ziegelei zulässig.

2.2 Die Nutzung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Errichtung der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Lärmschutzwand zulässig (siehe Textfestsetzung A) 15.1).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)

4.1 Carports und Garagen

Im WA1 und WA2 sind bei Einzelhausbebauung Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Im WA2 sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Carports (überdachte Stellplätze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Tiefgaragenein- und ausfahrten

Im MI sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im WA2 dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Wintergärten, Erker und Balkone) die Baugrenzen ausnahmsweise auf höchstens 4 m Gebäudelänge um höchstens 2,5 m überschreiten.

5. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA3 beträgt die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Nachbargrenzen 3,00 m.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 und WA2 sind bei Einzelhausbebauung höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA2 ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude wird jede Doppelhaushälfte und jedes Haus einer Hausgruppe gewertet.

7. VERKEHRSFLÄCHEN I.V.M. DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die Angaben zu festgesetzten Planhöhen der Verkehrsflächen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m m über NN).

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

8.1 Private Grünflächen „Heckenpflanzung", „Begleitgrün für die Lärmschutzwand" und „Spielplatz"

Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Abstände zu Verkehrsflächen sind zu beachten. Artenliste siehe C.7.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

9.1 Aufschüttungsfläche: Anhebung des nördlichen Geländes

Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 126,50 m über NN zulässig. Mindestens hat die Aufschüttung der Flächen für die Straßen entsprechend der im Plan eingetragenen geplanten Höhen zu erfolgen. Die Aufschüttung der Grundstücke hat mindestens entsprechend der Höhe der Oberkante der geplanten erschließenden Straße zu erfolgen. Die Auffüllung darf nur mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält, erfolgen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte vor, so sind die „Z0"-Feststoffwerte gemäß LAGA M 20, 2004 einzuhalten.

9.2 Höhenlage des Grundstücks

Auftretende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind linear auszugleichen. Zu diesem Zweck sind für die Grundstücke Unterschreitungen der unter A) 9.1 genannten Mindestaufschüttungshöhe zulässig. Das herzustellende Geländeniveau ergibt sich durch die gedachte lineare Verbindung der Fertighöhen der nächstgelegenen Straßen, die als Schnitt durch das Grundstück gelegt wird. Sofern sich nur an einer Grundstücksseite im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsflächen befinden, ist das Grundstück auf die Fertighöhe dieser nächstgelegenen Straße linear anzupassen.
Ausnahmen von der linearen Anpassung sind für das nördliche Baufenster des WA1 im Übergang zur bestehenden Bebauung „An der Ziegelei" zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von privaten Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

10.2 Bodenaustausch

Auf den unversiegelten Flächen im Bereich der Altablagerung ist ein Bodenaustausch mit einer 0,6 m starken Schicht aus unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält, durchzuführen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte vor, so sind die „Z0"-Feststoffwerte gemäß LAGA M 20, 2004 einzuhalten.

10.3 CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmenfläche F1 ist als Extensivgrünland im Wechsel mit dornigen Gebüschbeständen, insbesondere unter Erhalt der vorhandenen Brombeeren (*Rubus* sect. *Rubus*), zu strukturieren und so eine Habitateignung für den Orpheusspötter herzustellen. Das Grünland mit einer Mindestgröße von 3.500 m² ist zur dauerhaften Offenhaltung in den ersten beiden Jahren nach der Herrichtung drei- bis viermalig außerhalb der Zeit zwischen 15.März und 15.Juni zu mähen. Die offen zu haltende Fläche ist mit Pflöcken oder Metallmarken zu markieren oder mit GPS einzumessen. In den Folgejahren ist mit diesen Pflegemaßnahmen auf eine zweimalige Mahd in der Zeit von Mitte bis Ende Juni sowie ab Ende August zu reduzieren. Über einen etwaigen, abschnittsweisen Rückschnitt der Brombeersträuchbereiche (auf den Stock setzen) ist alle fünf Jahre mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis:
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Weinberg" sowie seiner Änderungen werden hiervon nicht berührt und gelten unverändert weiter.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BAUGB)

Zuordnung

Den Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Ökokontomaßnahmen zur Renaturierung der Nidda der Gerty-Strohm-Stiftung mit 276.882 Ökopunkten zugeordnet.

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Die mittels Symbol festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung und Überpflanzung der Fläche ist nicht zulässig.

12.2 Die als Private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, der Fuß- und Radweg sowie die „private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter" sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit die Flächen zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Für den Fuß- und Radweg gilt das Fahrrecht nur für Fahrräder und vergleichbare Fahrzeuge. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

12.3 Die als „Spielplatz" und „Begleitgrün für die Lärmschutzwand" festgesetzten privaten Grünflächen, die Stellfläche für Glasbehälter sowie die Fläche für die Lärmschutzwand sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

13.1 Gemeinschaftsstellplätze

Die festgesetzten Flächen GSt sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Reihenmittelhäuser des WA2. Jedem Reihenmittelhaus werden zwei Gemeinschaftsstellplätze à 12,5 m² (insgesamt 25 m² je Baugrundstück) zugeordnet, die i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der maßgebenden Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind.

TEXTFESTSETZUNGEN

Im WA1 und WA2 sind Stellplätze auch außerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsanlagen für GSt zulässig.

13.2 Gemeinschafts-Kinderspielplatz und gemeinsame Niederschlagsrückstauung

Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschafts-Kinderspielplatz ist den Grundstücken auf der Teilfläche des WA3 zugeordnet.

Die mittels Symbol festgesetzte Fläche für eine gemeinsame unterirdische Niederschlagsrückstauung unterhalb der Fläche für einen Gemeinschafts-Kinderspielplatz ist allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet. Sie dient der unterirdischen Sammlung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Plangebiet mit einem Fassungsvermögen von 450 m³ (max. Stauziel) und der gedrosselten Weiterleitung an die öffentlichen Kanäle.

14. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

14.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Im WA1 ist im Vorgarten entlang der Erschließungsstraße für jedes an die Verkehrsfläche grenzende Grundstück je ein Laubbaum zu pflanzen.
Im WA3 sind an der Erschließungsstraße auf der gesamten Länge insgesamt 10 Bäume zu pflanzen.

Im MI sind an der Homburger Straße insgesamt 2 Bäume zu pflanzen.
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste (s. C.7.) zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

14.2 Bepflanzung der Lärmschutzwand

Zwischen der Erschließungsstraße und der Lärmschutzwand sind mindestens 12 Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Lärmschutzwand ist zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die nicht für die Lärmschutzwand verwendeten Flächen entlang der Erschließungsstraße sind dauerhaft zu begrünen. (Artenauswahl siehe C.7).

15. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 280 m zu errichten. Im Norden ist die Lärmschutzwand abgetreppt zu errichten: Die ersten 5 m im Norden sind mit 2 m Höhe, die nachfolgenden 5 m mit 3 m Höhe zu errichten. Danach ist sie mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist das anstehende Geländeniveau der Böschungsoberkante.

15.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Luftschalldämmmaß an Außenbauteilen

Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen nach DIN 4109, 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin)
- im WA3 auf der zur B 3 zugewandten Gebäudeseite (ONO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB, ansonsten von mind. 30 dB,
- im MI auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB, an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB

aufweisen.

Die Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im MI
- auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB,
- an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB,
- ansonsten von mind. 30 dB

aufweisen.

Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Aufenthaltsbereiche im Freien

Im WA3 sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

Grundrissklausel

Im WA3 sind im Dachgeschoss aller Gebäude durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern diese Anordnung nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sowie alle Wohn- und Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht.
Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Farbgebung: Dach- und Fassadengestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen.

Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

Garagen und Gartenmauern sind in Weiß oder im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zu gestalten. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

2. Dachaufbauten

Im WA3 sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m über der Dachfläche zulässig.

3. Staffelgeschosse

Im WA1 und WA2 sind Staffelgeschosse bei Reihenmittelhäusern mindestens an zwei Seiten, bei Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Einzelhäusern mindestens an drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen. An den straßenzugewandten Seiten sind sie dabei um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

Im WA3 sind Staffelgeschosse an den straßenabgewandten Seiten (Südwest- und Nordwest-Fassade) um mind. 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen.

4. Stellung der Gebäude

Gebäude mit Pultdächern sind mit der unteren Traufe zur Straße hin zu orientieren.

5. Grundstückseinfriedungen

An der straßenzugewandten Seite sind sichtundurchlässige Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m und sichtdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig.

6. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang der B 3 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 3, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt.

2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Qualitätsvien Heilquellenschutzbezirkes, festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

3. Altablagerung

Im Plangebiet ist in der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche eine Altablagerung (ID 440003040000010) gem. § 2 Nr. 2 Hess. Altlastengesetz vorhanden, geführt in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Es sind das für das Bebauungsplangebiet erstellte Bodengutachten sowie die dazugehörige Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, vom 18.10.2012 zu beachten. Danach sind alle Eingriffe in den Boden des Grundstücks durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen. Sofern bislang nicht bekannte organoleptische Auffälligkeiten entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu kontaktieren. Nach Abschluss der Maßnahme ist zeitnah eine Dokumentation der ausgeführten Maßnahmen beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

4. Abfallrecht

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung sind bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls zu beachten. Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung und zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten (z.B. bedingt durch chemische Industrie) im Bauschutt oder im Bodenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 42.2 Abfallwirtschaft West sind vorzunehmen.

5. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder den Unteren Denkmalschutzbehörden anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).

6. Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel ist zu beachten.

7. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	*Acer campestre*	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	*Betula pendula*	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Buche)	*Carpinus betulus*	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)	*Prunus avium*	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	*Salix caprea*	(Salweide)
Quercus robur	(Stieleiche)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	*Ulmus carpinifolia*	(Feldulme)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)		

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	*Lonicera xylosteum*	(Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)	*Rosa canina*	(Hundsrose)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	*Sambucus nigra*	(Schwarzer Holunder)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	*Viburnum opulus*	(Schneeball)
Taxus baccata	(Europäische Eibe)		

Kletterpflanzen:

Aristotochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Rosa spec.	(Kletterrosen)
Parthenocissus tricuspidata	(Dreilappige Jungfernrebe)
Polygonum aubertii	(Kletterknöterich)
Vitis vinifera	(Weinrebe)

8. Bodenmaterial

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

9. Wasserrecht

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

10. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

11. Verpflichtungen gemäß DIN 1076

Mit dem Bau der Lärmschutzanlage parallel zur B 3 innerhalb der Bauverbotszone hat der zukünftige Eigentümer Verpflichtungen gemäß DIN 1076, die u.a. durchzuführende Bauwerksprüfungen betreffen. Die DIN 1076 ist zu beachten. Maßnahmen an der Lärmschutzwand sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Lärmschutzwand unterliegt als eine in der SIB Bauwerke geführte Anlage den Bauwerkskontrollen durch die zuständige Behörde (Hessen Mobil).

12. Verkehrsemmissionen

Gegen den Straßenbaulastträger der B3 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

13. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Die Eigentümer dieser Flächen sind vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, dazu verpflichtet eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Sondierung ist entsprechend der „Allgemeinden Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" durchzuführen.

14. Brandschutz

14.1 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

14.2 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 38 Abs. 2 HBO 2011 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen für das WA1-3 eine Wassermenge von min. 800 l/min. (48 m³/h) und für das MI eine Wassermenge von min. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

15. Erhalt von Bäumen im nördlichen WA1

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, die ausgewachsenen Bäume am Kopf der Böschung am nördlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, benachbart zu den Flurstücken 1104/3, 1105/3 und 1106/3, möglichst zu erhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 20.03.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 24.01.2012 bis 11.02.2012
bekanntgemacht	am 10.01.2013	bekanntgemacht	am 10.01.2013
		Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom 28.01.2012 bis 01.03.2012
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 08.04.2014	1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.04.2014 bis 06.06.2014
		bekanntgemacht	am 17.04.2014
		1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom 28.04.2014 bis 06.06.2014