



Planzeichenerklärung/ Textliche Festsetzungen

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

FESTSETZUNGSCHLÜSSEL

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß GRZ	Nutzungsmaß GFZ	Bauweise
A	WA	0,2	0,4	o
B	WA	0,2	0,4	g
C	WA	0,25	0,5	o
D	WA 2 WO	0,25	0,5	o
E	WA	0,25	0,5	g
F	WA 2 WO	0,25	0,5	a ₁
G		0,35	0,5	o
H		0,2	0,3	o

WA 2 Wo ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
als Höchstgrenze z B II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO)
Die zulässige Traufhöhe (Schwelle von Außenwand und Dachtrauf, bei Dachstuhl, bei Dachstuhl Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wie folgt festgesetzt:

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) z B GRZ 0,2

0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) z B GFZ 0,4

Der maßgebenden Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten privaten Verkehrsflächen bzw. Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a₁ ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
offene Bauweise mit Längsbeschattung auf maximal 15 m

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahme wenn die Überschreitung von Baugrenzen durch umgeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

ZULÄSSIGE HAUPTFIRSTRICHTUNG
Nebengebäude mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 190 m² festgesetzt.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 11 HGB)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus können Teilgaragen sowie Gemeinschaftsteilgaragen auch auf sonstigen Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern andere Festsetzungen und nachträgliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Ersicht über Tiefgaragen muß mindestens 0,90 m betragen.

ST **STELLPLÄTZE UND CARPORTS**
Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit einer benannten Pergola einzuzünnen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 11 BauGB i.V.m. einem GEHÖRT ZUGUNSTEN DER ALLEMGEMEINHEIT, FAHRRICHT ZUGUNSTEN DER ERSCHEINEN ANLIEGER UND LITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB))

1 Zulässig sind Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze auch als Carports, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Hofflächen, Flächen für das Aufstellen von Müllgefäßen, Kinderspielflächen und die gartnerische Gestaltung der Flächen.

2 Zulässig sind Zufahrten, Hofflächen und die gartnerische Gestaltung der Flächen. Gemeinschaftsstellplätze und Flächen für das Aufstellen von Müllgefäßen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Bei Realisierung der Grundstücke sind die Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der erscheinenden Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu stellen.

GS1 **GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE** für die im Baugebiet gelegenen Grundstücke
Gemeinschaftsstellplätze dürfen als Carports gestaltet werden (offene Garagen), oberirdische Bauteile müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen

M **FLÄCHE FÜR DAS AUFSTELLEN VON MÜLLGEFÄSSEN**

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

SOZIALLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
Kindertrippe, Kindergarten, Kinderhort

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

BOLZPLATZ

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN (Tempo-30-Zone)

VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

F FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

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

FLÄCHE 1: EXTENSIV ZU PFLEGENDE OBSTWIESE
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2 x jährlich, nach dem 30.6. und dem 30.9. gemäht werden dürfen, das Mähgut muß von der Fläche entfernt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.

REGENWASSERERHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in dezentrale, auf den Grundstücken gelegene Regenwassererhaltungsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Erschließungsflächen, etc.) betragen. Der Bau von Regenwasseruntersammlungen ist gemäß DIN DVUGA Bestimmungen vorzunehmen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

BEFESTIGUNG DER WEGE
Inhalt der öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen dürfen Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
Die Anwendung chemische Pflanzenschutzmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

PFLEGE VON ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind zweimal jährlich nach dem 30.6. und dem 30.9. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 8 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die wiederkehrende Pflege auf diesen Flächen werden als Kompensationsflächen und -maßnahmen insgesamt den Naturabflüssen zugeordnet. Der Anteil der einzelnen Baugrundstücke an den Ausgleichsflächen und -maßnahmen muß dabei dem Anteil der einzelnen überbaubaren Flächen an der insgesamt überbaubaren Fläche des Nettoabflusses entsprechen. Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage mit besonderer Pflanzfestsetzung) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden als Kompensationsflächen und -maßnahmen dem Erwerb abflugsunfähig zugeordnet.

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Beheizung allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Ausnahmsweise kann die Verwendung von festen Brennstoffen für Wohnung mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen werden.

BAUKÖRPERGULEDERUNG
Aneinander grenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rückspring der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG FAHRRICHT ZUGUNSTEN DER ERSCHEINEN ANLIEGER UND LITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB))

Im gesamten Geltungsbereich müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Außenraumlärm in Wohnungen an dem jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechend reduzierendes Luftschalldämmmaß von 30 dB A (Rw res nach DIN 4109, Ausgabe November 89) aufweisen.

Die entsprechend gekennzeichneten Baufenster sind dem Lärmpegelbereich I bzw. II zuzuordnen.

Die Schlafräume der zusätzlich so gekennzeichneten Bereiche sind mit schall- geminderten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZBESTIMMUNGEN:
Auf die 'Allgemeinen Pflanzfestsetzungen' sind nur anzuwenden:
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm,
- Bepflanzungen, die nach 'Besonderen Pflanzfestsetzungen' auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen.

BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit keine besondere Pflanzfestsetzung festgelegt wird, parkartig aufgedeckt mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. 8.1. Erläuterungstext) zu bepflanzen, wobei pro Grundstück mindestens ein hochstammiger, großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste vorzusehen ist. Vorhandene standortgerechte und gebietstypische Gehölze sind zu erhalten.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzreihen so gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger Laubbau (Mindesthöhe 3,0 m / Stammumfang mindestens 18/20 cm) anzupflanzen. Dabei sind Baum- und Strauchbäume in einer Größe von mindestens 4,5 m herzustellen. Die zu verwendenden Arten werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
In allen Baugebieten sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 30 % der Garagenfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

MINDESTBEGRÜNNUNG DER DACHFLÄCHEN
Dächer mit einer Neigung bis zu 13 % sind extensiv zu begrünen.

EINFRIEDRUNGEN
Für heckenartige Einfriedrungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

BESONDERE PFLANZBESTIMMUNGEN:

DICHTE ABPFLANZUNG
Es ist eine geschlossene Kulle mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbau mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die restlichen Flächen sind deckend mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

AUFGELOCKERTE ABPFLANZUNG
Die Flächen sind als differenziert geaderte Kulle mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s. 7.1. Erläuterungstext) zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens aber je Grundstück ist mindestens 1 Laubbau mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN (STRASSEN- BÄUME)
In den Verkehrsflächen (ohne Standortbindung) sind in durchschnittlich 12 m Abstand Laubbäume anzupflanzen. Es sind nur hochstammige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig. Auf der Erschließungsstraße sind Tilia cordata (Winterlinde), im Wenderhammer Acer pseudoplatanus (Bergahorn) zu pflanzen.

ZEITLICHE BINDUNG
Die Begründungs- und Pflanzvorschriften der textlichen Festsetzungen sind nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuwickeln.

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu ersetzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN UND STÜTZ- MAUEREN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS FORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern sind auf privaten Baufeldern (Baugrundstücken) zu dulden.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Ersatzneubauten für bauliche Anlagen, Einfriedrungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baueingemessungspflichtigen Maßnahmen nach § 62 HfO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 63 HfO.

1 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUSSEHE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 87 Abs. 1 und 2 HfO)

ARCHAIOLOGISCHE BODENFUNDWE:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfundwe wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Fundwe Scheiben, Steinfragmente, Steinreste und dergleichen, sind nach § 20 DStGH unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostfildg. 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Weiteren zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DStGH). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDStGH mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzulumauern und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefahren sind.

ALLTASTEN
Werden im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist gemäß § 19 AltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als zuständiges Fachbehörde die Bauaufsicht des Weiteren zu informieren oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

2 VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDRUNGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HfO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen sind folgende Einfriedrungen auch in Kombination zulässig:
- lebende Hecken bis 1,2 m Höhe, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Mauer bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung,
- Holzeinfriedrungen mit senkrechter Lüftung bis insgesamt 1,2 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zaune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

3 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HfO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig.

Mu tonnen / Mülltonnenplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ABER GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Heilquellenchutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der qualitativen Zone III sowie in der quantitativen Zone B und C des mit Verordnung vom 24.10.1985 festgesetzten Heilquellenchutzgebietes Bad Nauheim bzw. der Änderung dieser Verordnung vom 01.07.1988. Die Sicherstellungsvorkehrungen dieser Schutzzone (§ 3 der Verordnung) sind zu befolgen.

TEIL D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTZUGSCHARAKTER:
FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN

HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT

GESTALTUNGSVORSCHLAG:
Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.

LANDSCHAFTSPLAN:
Der dem Bebauungsplan beigelegte Landschaftsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

FREIFLÄCHENPLAN:
Der dem Bauantrag beigelegte Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 10 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Es ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

ARCHAIOLOGISCHE BODENFUNDWE:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodenfundwe wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Fundwe Scheiben, Steinfragmente, Steinreste und dergleichen, sind nach § 20 DStGH unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostfildg. 63205 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Weiteren zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DStGH). Bei Bauvorhaben ist gemäß HDStGH mit Bedingungen und Auflagen zu rechnen.

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzulumauern und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefahren sind.

ALLTASTEN
Werden im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist gemäß § 19 AltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als zuständiges Fachbehörde die Bauaufsicht des Weiteren zu informieren oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

2 VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDRUNGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HfO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen sind folgende Einfriedrungen auch in Kombination zulässig:
- lebende Hecken bis 1,2 m Höhe, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Mauer bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung,
- Holzeinfriedrungen mit senkrechter Lüftung bis insgesamt 1,2 m Höhe.

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit maximal 46° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen, untergeordnete und zweigeteilte Wohnhäuser andere Dachformen und Dachneigungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen werden.

DACHGESTALTUNG
Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind für Aufenthaltsräume allgemein unzulässig. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für maximal einen Aufenthaltsraum ein Dachflächenfenster zugelassen werden.

DACHDECKUNG
Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Blenddachsteine in antrazinfarbener, roter bzw. rubinroter Farbgebung sowie Falzbleche und Glas zulässig.

FASSADENGESTALTUNG
Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels folgende Materialien und Farben generell unzulässig: sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Akustikdämmprodukte, künstliche Materialabbildungen, Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen den Erdschallschweren nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2 VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDRUNGEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HfO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen sind folgende Einfriedrungen auch in Kombination zulässig:
- lebende Hecken bis 1,2 m Höhe, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Mauer bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung,
- Holzeinfriedrungen mit senkrechter Lüftung bis insgesamt 1,2 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zaune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

3 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HfO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig.

Mu tonnen / Mülltonnenplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanz