

Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 130 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,00 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,00 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 5	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 6	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m² GF	
TRAUFGÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 7	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m TH (2) 10,0 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,00 m TH (2) 8,00 m	FH 9,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 9	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 10,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 10	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	DH
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,00 m	FH 10,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 11	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	DH
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 12	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
g.	
WE 7 GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 180 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m	FH 12,50 m

Plangebiet WA 13	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
g.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 180 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m	FH 12,00 m

Plangebiet WA 14	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
o.	△ DH
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

Plangebiet WA 15	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	△ ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m TH (2) 10,00 m	FH 12,50 m

Plangebiet WA 16	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	△ ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

Plangebiet WA 17	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	△ ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m TH (2) 9,50 m	FH 12,00 m

Plangebiet WA 18	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,70
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
o.	△ ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m TH (2) 9,50 m	FH 12,50 m

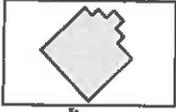
PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1.1 / W 2.1 / W 14.1	
ART D. BAILL. NUTZUNG	GRZ (2)
WA	0,80

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 02	
ART D. BAILL. NUTZUNG	GRZ (2)
MI	0,60

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 01	
ART D. BAILL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II+T/G
GRZ (1)	OFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	
WE / GRUNDSTÜCKSLÄCHE	
1 WE / 250 m² GF	
TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

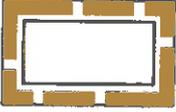
PLANGEBIET	
Plangebiet GB	
ART D. BAILL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	OFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	

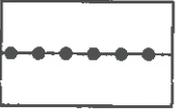
Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

	Flurnummer		Gebäude
	Flurstücksnummer		Höhenlinien 1m Bestand
	Flurstücksgrenze		Böschung Bestand

A Zeichnerische Festsetzungen

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

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

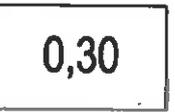
 Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
z.B. Plangebiet WA 01

 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

 Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

 Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Kinderkrippe (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

 Grundflächenzahl (GRZ 1)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 1 BauNVO)
z.B. GRZ 1 = max. 0,30

 Grundflächenzahl (GRZ 2)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 4 BauNVO)
z.B. GRZ 2 = max. 0,45



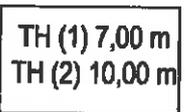
Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ = max. 0,60



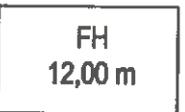
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II zuzüglich ein Vollgeschoss
als Tiefgaragen- bzw. Garageschoss



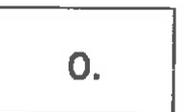
Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
z.B TH (1) = max. 7,00 m, TH Staffelgeschoss (2) = max. 10,00 m



Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
z.B FH = max. 12,00 m



Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassade
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)



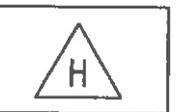
Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



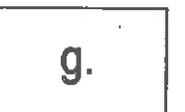
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Doppelhäuser- oder Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



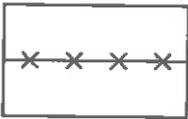
Geschlossene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



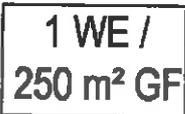
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
Ausrichtung gemäß Pfeilrichtung



Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
Ausrichtung wahlweise



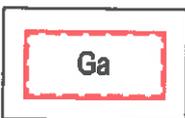
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen



Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnen pro m² vollendete
Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
z.B.: max. 1 Wohneinheit / 250 m² vollendete Grundstücksfläche



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



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



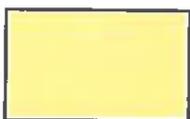
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatstraße und Feuerwehrzufahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



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



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall mit Angabe der Höhe über vorhandenem Gelände



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmbegleibereich III



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmbegleibereich IV



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wirkpegel Sport 50 db(A)



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schwellenpegel Nacht 50 db(A)



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)



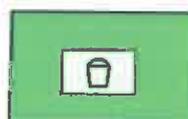
Flächen für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)



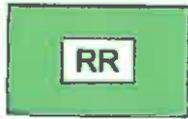
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



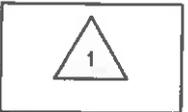
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



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



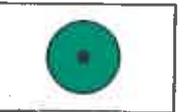
Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



Anpflanzung Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

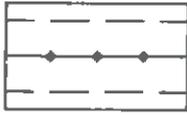


Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

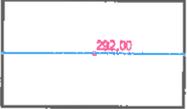
B Nachrichtliche Übernahmen



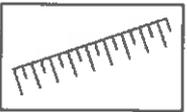
Hauptversorgungsleitung oberirdisch
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen



Wasserschutzgebiet Zone III
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



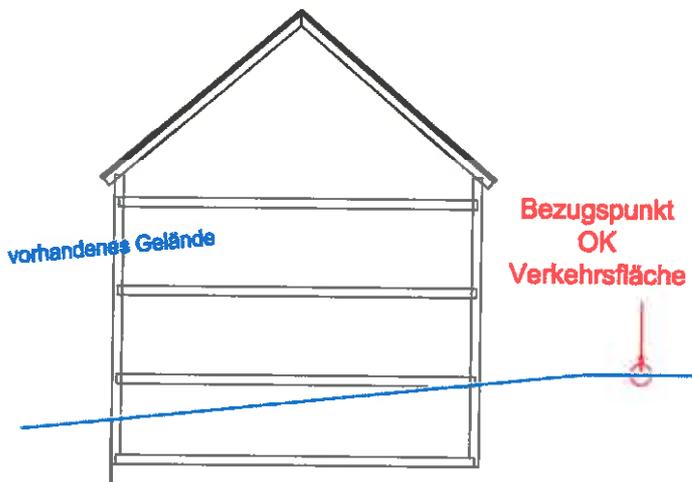
Geplante Straßenbauachsen mit Höhenangaben Meter über NN
Anmerkung:



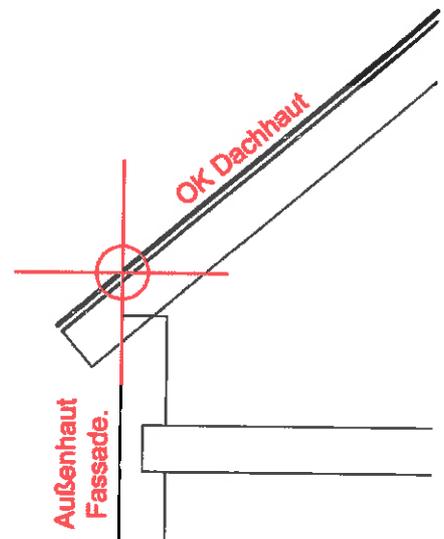
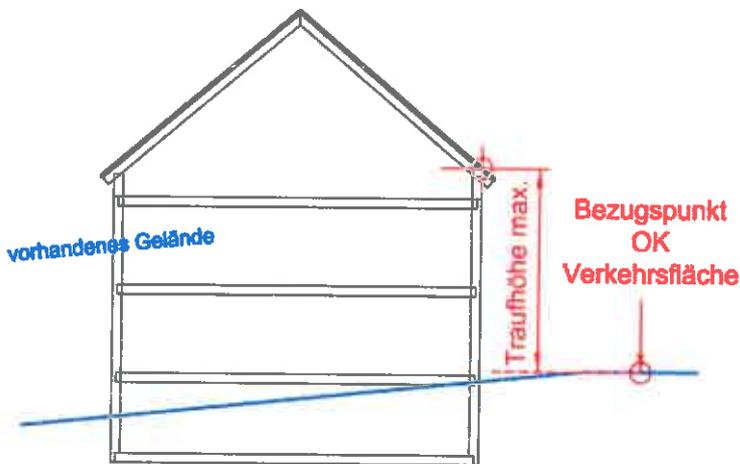
Geplante Böschungen

C Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

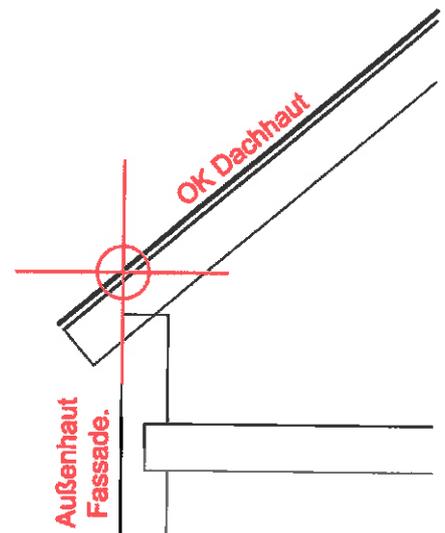
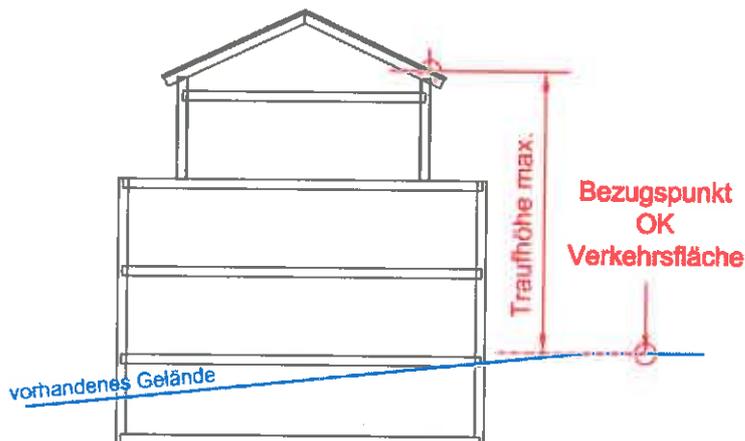
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



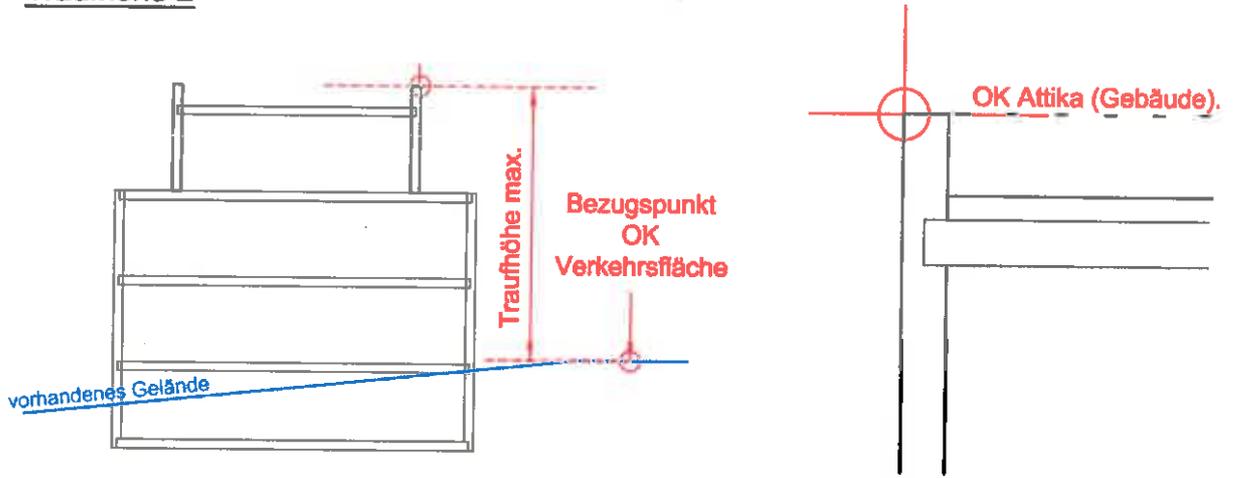
Traufhöhe 1



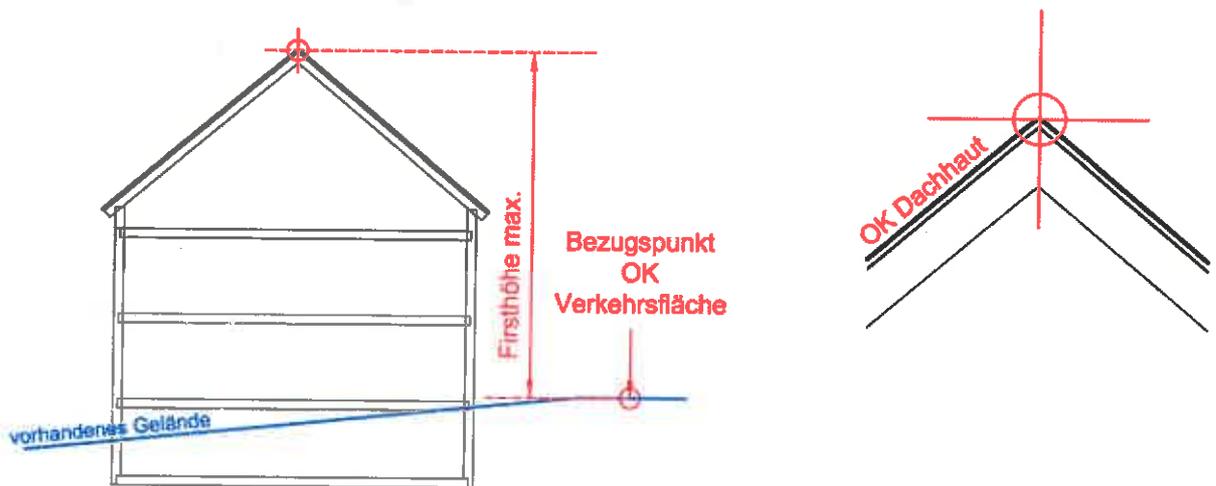
Traufhöhe 2



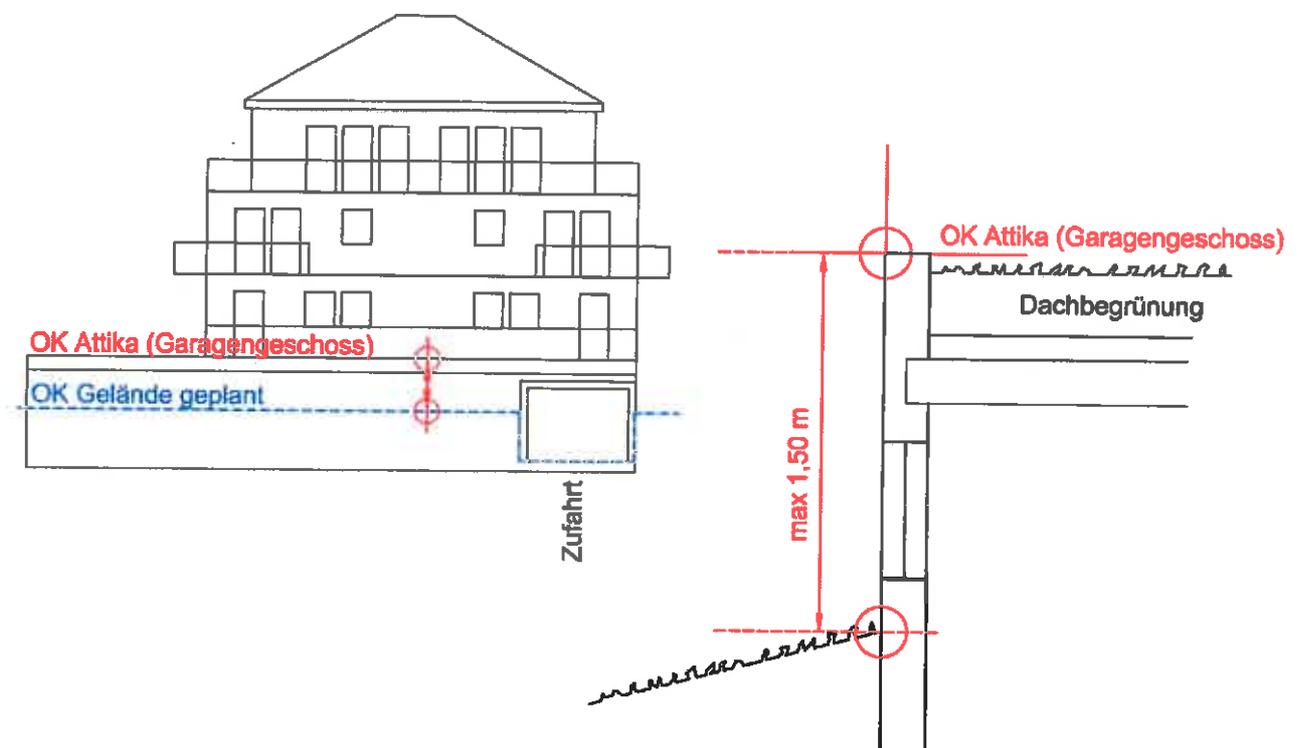
Traufhöhe 2



Firsthöhe



Höhe Garagengeschoss über Plangelände



D Textliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Plangebiete MI 1 und MI 2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- im Plangebiet MI 2: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- im Plangebiet MI 1: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen

2.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21a BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Geschossflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Plangebiete WA 7 bis WA 18 und GB 1:

Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt.

Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1:

Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Eine weitere ausnahmsweise Überschreitung um einen Wert in Höhe von 0,1 ist für die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig, wenn die über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragende Bauteile dauerhaft gemäß Pkt. 13 der textlichen Festsetzungen begründet werden.

Ausnahmsweise kann die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss

- um eine Tiefgarage, bzw. ein Garagengeschoss, auch in Kombination mit Kellerabstellräumen, in sonst anders genutzten Gebäuden handelt,
- das betreffende Geschoss mit seiner Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses), ausgenommen von Ein- und Ausfahrten sowie von Ein- und Ausgängen, nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragt.

Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ (1)) anzurechnen. Über die Grundfläche des darüberliegenden Geschosses herausragende Flächen sind bei der Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ (2) anzurechnen. Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

3.

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. C)

Bezugspunkt 1

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. **Maßgebend sind die in dem Bebauungsplan dargestellten Ausbauhöhen.**

Die zu ermittelnden Höhen sind auf die im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseiten zu beziehen. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

Traufhöhe (1)

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Traufhöhe (2) bzw. Attikahöhe bei Staffelgeschossen

Die Traufhöhe bzw. bei Flachdächern die Attikahöhe von Staffelgeschossen ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses

Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika im Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt des Daches

4.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene Bauweisen mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen oder teilweise geschlossene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. In verschiedenen Plangebieten sind lediglich Einzel- und / oder Doppelhäuser, Doppelhäuser und / oder Hausgruppen sowie nur Hausgruppen zulässig.

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Vorsprünge und Erker mit einer maximalen Tiefe bis zu 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der hervortretenden Erker beträgt 25 % der Fassadenbreite.

In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Balkonlagen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der hervortretenden Balkonanlagen beträgt 50 % der Fassadenbreite.

Stellung der baulichen Anlagen

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind die Firstlinien entsprechend den zeichnerischen Darstellungen linear in Pfeilrichtung oder wahlweise auszurichten.

5.

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 18 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten, Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 120 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 240 m² zulässig.

6.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

In den Plangebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen (WA 1.1 und WA 2.1) zulässig. Ansonsten sind oberirdische Stellplätze allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Tiefgaragen und Stellplätze in Garagengeschossen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Garagen in Kellergeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen ausnahmsweise die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Tiefgaragen und Garagengeschossen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn es aus Gründen einer sinnvollen Grundrissgestaltung erforderlich wird.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

7.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen und Parkplatzstreifen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Parkplatz, Privatstraße und Privatweg.

8.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

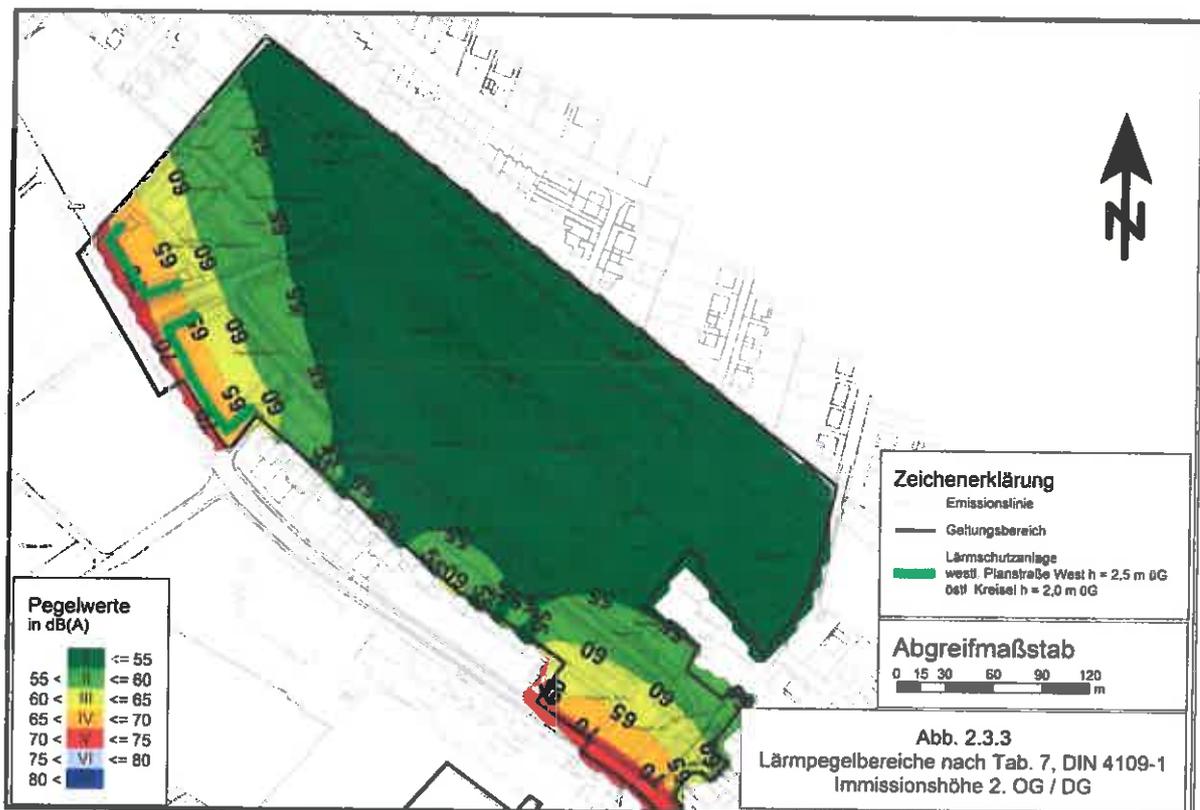
Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 2. Obergeschoss.

Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70	V



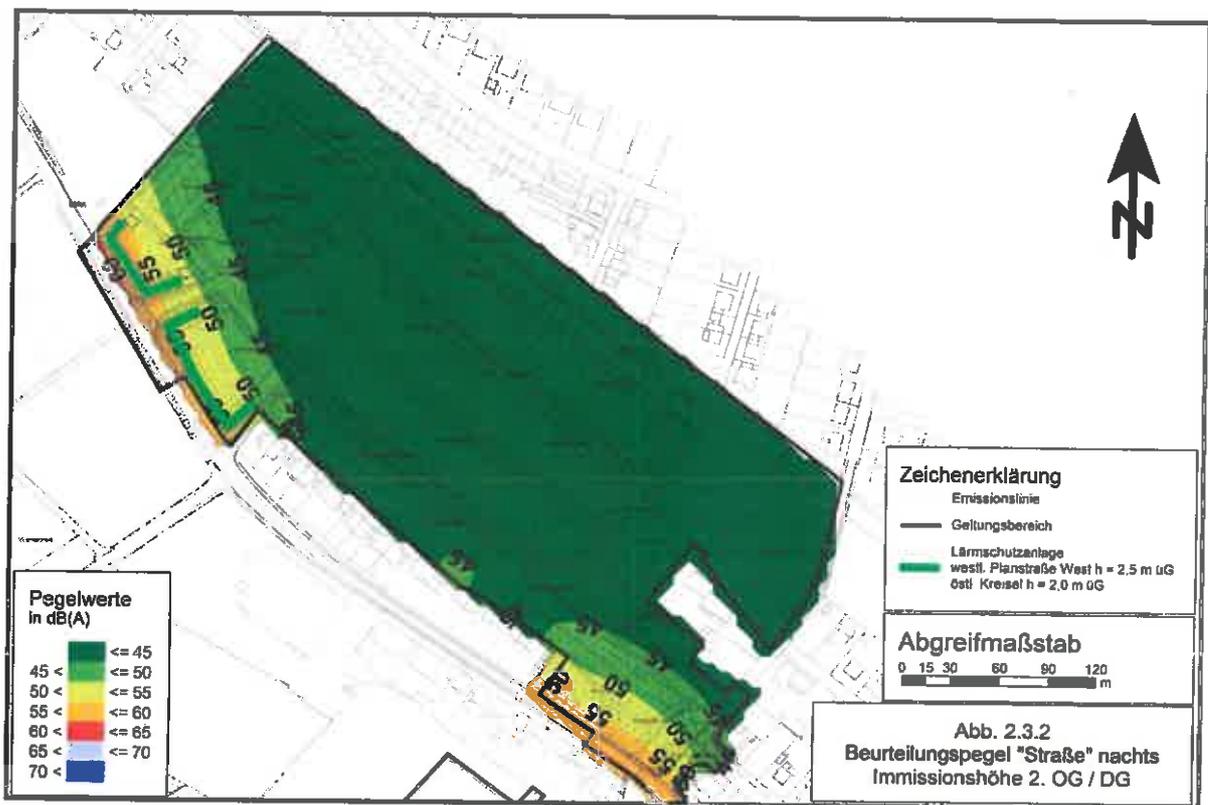
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich zwischen der Idsteiner Straße und den im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophonen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).



Lärmschutzanlagen

Die Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Urgelände westlich der Planstraße West und mindestens 2 m über Gelände östlich der Planstraße West müssen ein Schalldämm-Maß von $RW \geq 25$ dB aufweisen. An die Schallabsorption der Lärmschutzanlagen bestehen keine Anforderungen.

9.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Baugebiets ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Trafostation ausgewiesen.

10.

**Reglungen für Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)**

In den Regenabwasserkanal ist nur die Einleitung von unbelasteten, schadstofffreien Niederschlagswasser zulässig.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwasser) zu verwenden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die öffentliche Regenabwasserkanalisation anzuschließen. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, zur Verfügung zu stellen.

11.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt soweit die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gegen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht entgegenstehen.

12.

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, Spielplatz und Randeingrünung festgesetzt.

14.

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

Bäume in und entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen

In und entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 90 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³ Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Von den übrigen festgesetzten Standorten sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahor	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Spitzahorn Säulenform	Acer platanoides "Columnare"
- Kastanie	Aesculus carnea rotblühende
- Purpur-Erle	Alnus spaethii
- Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Zierapfel	Malus spec.
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Traubenkirsche	Prunus padus „Albertii“
- Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"

- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“ *Tilia cordata* „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde "Rancho" *Tilia cordata* "Rancho"
- Resista-Ulme *Ulmus spec.*
- Japanische Zelkove *Zelkova serrata* "Green Vase"

Lärmschutzwall

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blütmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stü 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 2:

Bäume:

- | | |
|----------------|--------------------------|
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - Birke | <i>Betula pendula</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| - Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| - Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |

Sträucher:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| - Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| - Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Kreuzdorn | <i>Rhamnus catharticus</i> |
| - Kriechende Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| - Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| - Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Randeingrünung

Die Flächen der Gehölze sind in ihrer Nutzung, Ausprägung und Größe in dem dargestellten Umfang zu erhalten. Abgängige Gehölze im Bereich der Gebüsche sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stü 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Bepflanzungen in Nähe von Hochspannungsleitungen

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe 3,0 m zulässig. Höhere Anpflanzungen, z.B. Einzelbäume, sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) zulässig.

Begrünung von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen und Garagengeschossen

Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum von mind. 18 - 20 cm Stm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgrube je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Im Bereich der festgesetzten Sammelstellplätze sind mindestens 20 % der Flächen zu begrünen.

Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Tiefgaragen und Garagengeschosse, über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragen, sind bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (2) dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe des Begrünungssubstrats beträgt 40 cm.

Begrünung von Hausgärten

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 225 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Pflanzliste 3:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Sandbirke | Betula pendula |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Wildapfel | Malus sylvestris |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Weichselkirsche | Prunus mahaleb |
| - Mehlbeere | Sorbus aria |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Elsbeere | Sorbus torminalis |
| - Obstbaumhochstamm | |

Bodenversiegelung

Grundstückszufahren und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Maßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen

Maßnahme 1 Anlage einer 15 m breiten Feldgehölz - Hecke und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01. März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun h = 1,50 m zu umgeben. Dieser ist für die Dauer von mind. 3 Jahren zu unterhalten.

Pflanzliste 4:

Bäume:

- | | |
|----------------|-------------------------|
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - Birke | <i>Betula pendula</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| - Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| - Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| - Elsbeere | <i>Sorbus torminali</i> |

Sträucher:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| - Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Kriechende Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| - Feldrose | <i>Rosa agrestis</i> |
| - Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| - Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| - Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Maßnahme 2 Anlage und Entwicklung eines 5 m breiten Feldrains Blühstreifen entlang der Wirtschaftswege

Die Flächen sind mit gebietseigenen Wildpflanzen im Frühjahr oder Spätsommer einzusähen. Die Grasnarbe, soweit vorhanden, ist gründlich durch fräsen oder grubbern zu zerstören. Die Flächen sind im ersten Jahr 2 x zu mähen (Juni und September). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem zweiten Jahr ist die Fläche 1 x jährlich zwischen dem 01.07. und 01.09. abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Maßnahme 3 Umwandlung von Ackerland in Grünland

Die Fläche ist mit einer standortgerechtem Grünlandsaatgut einzusähen. Das Grünland ist zur Ausmagerung in den ersten zehn Jahren mindestens zweimal jährlich zu mähen, danach mindestens einmal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt soll nicht vor dem 01.07 liegen. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten. Eine dauerhafte Beweidung der Fläche soll ausgeschlossen werden.

Maßnahme 4 Extensivierung der Ackernutzung der übrigen Flächen

Durch Extensivierung der Bewirtschaftung ist eine artenreiche Wildkrautflora zu entwickeln. Der Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu minimieren. Während der Brutzeiten (15.04 - 15.07) muss die Bewirtschaftung ruhen.

Maßnahme 5 Extensivierung Grünland

Die Feuchtwiesen sind mindestens einmal im Jahr maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

Maßnahme 6 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Das vorhanden brachliegende Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Vernässte, nicht befahrbare Bereiche sind von der Mahd auszunehmen und spätestens alle 3 Jahre im Sommer bei besonders trockener Witterung bzw. im Winter bei Frost zu mähen. Das Schnittgut muss von den Flächen entfernt werden.

Maßnahme 7 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Die vorhandene und sich entwickelnde Vegetation ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08 erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Bei der ersten Mahd sollen in der Größenordnung von 20% der jeweiligen Fläche ungemähte Streifen verbleiben. Bei zweischüriger Nutzung soll die Lage der Streifen von Jahr zu Jahr wechseln. Dauerbrachen sollen nicht entstehen.

Maßnahme 8 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll zwischen dem 20.05 und dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08 erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Bei der ersten Mahd sollen in der Größenordnung von 20% der jeweiligen Fläche ungemähte Streifen verbleiben. Bei zweischüriger Nutzung soll die Lage der Streifen von Jahr zu Jahr wechseln. Dauerbrachen sollen nicht entstehen.

Maßnahme 9 Rückschnitt der jungen aufwachsenden Gehölze

Die jungen aufwachsenden Gehölze in den Randbereichen sind unter Beachtung des Rodungszeitraumes (1.10 – 28./29.02) zurückzuschneiden.

Maßnahme 10 Rückbau der Bachverrohrung und Anlage einer Furt

In den gekennzeichneten Bachabschnitten, Flurstück 21, Flur 22 und Flurstück 77, Flur 21, in der Gemarkung Königshofen ist je eine Furt aus grob verlegten Natursteinen (Taunusquarzit bzw. vorgefundenes Gesteinsmaterial, Mindestkantenlänge 25 cm) bruchrauh, mit großen und ca. 5 – 8 cm zurückliegend ausgebildeten Fugen in einer Breite von max. 3,50 m herzustellen. Sofern zur Stabilisierung des Gesteinsmaterials der Furt ein Magerbetonbett bzw. ober- und unterhalb eine Herdmauer erforderlich sein sollte, dann wird hierfür ausschließlich ein Hochofenzement (HOZ) verwendet. Es dürfen nur Materialien der Qualität ZO nach LAGA verwendet werden.

Der Unteren Wasserbehörde ist spätestens eine Woche vor Baubeginn die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme schriftlich anzuzeigen.

Maßnahme 11 Anlage von Nistkästen im Bereich der öffentlichen Flächen (Freifläche Kindergarten, Spielplätze)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Freiflächen der Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 10 Nistkästen mit 28 mm und mit 32 mm Fluglochweite aufzuhängen.

An dem Gebäude des geplanten Kindergartens sind bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausverstecken und Einflugöffnungen (Fassaden / Dach) durchzuführen.

Zuordnungsfestsetzung:

Auf den externen Ausgleichsflächen sind Maßnahmen mit einem Biotopwert von 931.017 Wertpunkten festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wird den verschiedenen Eingriffsgruppen wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitgrün

Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den zugeordneten Verkehrsbegleitgrünflächen wird als Ausgleich die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Grundstücke

- > Gemarkung Oberseelbach, Flur 2, Flurstück 72/0 und
- > Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flurstück 193

und die auf den Flächen festgesetzten durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Öffentliche Grünflächen und Versorgungsanlagen

Den öffentlichen Grünflächen, dem Spielplatz, der Lärmschutzwälle und den Versorgungsanlagen mit 3.513 m² werden als Ausgleich die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Grundstücke

- > Gemarkung Niederseelbach, Flur 4, Flurstück 149/0, 112/0 und 109/0,
- > Gemarkung Oberjosbach, Flur 11, Flurstück 1108/1
- > Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flurstück 176, 179 und 180/2
- > Gemarkung Königshofen, Flur 21, Flurstück 72, 77 tlw., 82, 84,
- > Gemarkung Königshofen, Flur 22, Flurstück 21 tlw.

mit den jeweils auf den Flächen festgesetzten durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu 6,0 % zugeordnet.

Kindertagesstätte

Der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte mit 3.782 m² werden als Ausgleich die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Grundstücke

- > Gemarkung Niederseelbach, Flur 4, Flurstück 149/0, 112/0 und 109/0,
- > Gemarkung Oberjosbach, Flur 11, Flurstück 1108/1
- > Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flurstück 176, 179 und 180/2
- > Gemarkung Königshofen, Flur 21, Flurstück 72, 77 tlw., 82, 84,
- > Gemarkung Königshofen, Flur 22, Flurstück 21 tlw.

mit den jeweils auf den Flächen festgesetzten durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu 6,5 % zugeordnet.

Bauflächen und private Verkehrsflächen

Den Wohnbauflächen WA 1 bis WA 17, WA 1.1, WA 2.1, WA 14.1, einschließlich Privatstraßen und Privatwege und dem Mischgebiet MI 1 werden als Ausgleich die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Grundstücke

- > Gemarkung Niederseelbach, Flur 4, Flurstück 149/0, 112/0 und 109/0,
- > Gemarkung Oberjosbach, Flur 11, Flurstück 1108/1
- > Gemarkung Königshofen, Flur 20, Flurstück 176, 179 und 180/2
- > Gemarkung Königshofen, Flur 21, Flurstück 72, 77 tlw., 82, 84,
- > Gemarkung Königshofen, Flur 22, Flurstück 21 tlw.

mit den jeweils auf den Flächen festgesetzten durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu 87,5 % zugeordnet.

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Gebäude

1.1 Dachgeschosse

Plangebiete WA 1 bis WA 6

In den Plangebieten WA 1 bis WA 6 sind die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegenden Geschosse nur in Form von Staffelgeschossen zulässig. **Die talseitigen Fassaden von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückspringen.** Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°.

Plangebiete WA 10 bis WA 13

In den Plangebieten WA 10 bis WA 13 sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Plangebiete WA 7, WA 14 bis WA 18 sowie MI 1

In den Plangebieten WA 7, WA 14, bis WA 18 sowie MI 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder bei Staffelgeschossen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Plangebiete WA 8 bis WA 9

In den Plangebieten WA 8 bis WA 9 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder bei Staffelgeschossen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

1.3 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Ton- und Schieferziegeln in schwarzen, grauen, roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glänzende Oberflächen, wie z.B. engobierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

1.4 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 Meter über den Hochpunkt des Daches hinausragt.

1.5 Solaranlagen

Solarpaneele sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

2. Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, außerhalb der Vorgartenbereiche zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

4. Garagen und Carports

Vor Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports ein Stauraum von mindestens 3,0 m freizuhalten.

5. Tiefgaragen und Garagengeschosse

Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen mit ihrer Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses) nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragen. Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge bleiben hiervon unberührt.

F Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Hochspannungsleitungen

Bei baulichen Maßnahmen in Nähe von Hochspannungsmasten ist darauf zu achten, dass die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird. Geplante Maßnahmen Umkreis von 20 m der Masten sind mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) abzustimmen.

Bezüglich der Schutzabstände der Hochspannungsleitungen gelten die DIN EN 5034-1 und die DIN EN 5034-3-4. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden wird empfohlen, alle metallenen Objekte (z.B. Geländer, Fangzäune, etc.) in Nähe der Hochspannungsleitungen in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 01000 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen.

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 wird zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen in der Gemeinde Niedernhausen zur jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer, wie z.B. von Garagen und Carports, extensiv zu begrünen.

Lärmschutz

Gegen den Baulastträger der L 3026 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße).

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GVBl. S. 294)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 388)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

H Verfahrensdaten

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederhausen hat in ihrer
Sitzung am 09.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand im Zeitraum vom 04.11.2015 bis zum
30.11.2015 eine Auslegung sowie eine Infoveranstaltung am 03.11.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB
statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 30.11.2015 statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung vom 02.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 05.12.2016 bis zum 13.01.2017 durchgeführt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.12.2016 bis zum 13.01.2017 statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS - ERNEUTE OFFENLAGE (ENTWURF 2)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung vom den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vombis zum durchgeführt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (ENTWURF 2)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis zum statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister