

Hinweis: Die nach der Offenlage geänderten oder ergänzten Teile sind rot gekennzeichnet!

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen **Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

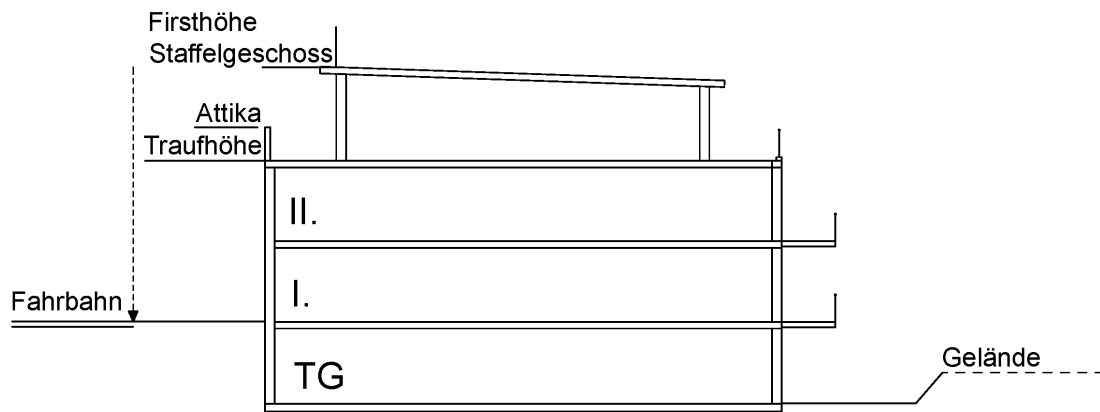
Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 darf durch die Fläche der **Tiefgarage** bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,8 überschritten werden, sofern die Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Im Süden des Plangebiets ist die Zufahrt zur Tiefgarage in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO bis an die Grundstücksgrenze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 **Die Traufhöhe darf 7,80 m, die Oberkante einer Attika oder Brüstung über dem 2. Vollgeschoss eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe (bei Pultdächern die oberste Schnittlinie Außenwand Staffelgeschoss / Dachhaut) darf 11 m nicht überschreiten.**

Das Staffelgeschoss muss mindestens einen Rücksprung von 1,5 m an zwei Gebäudeseiten aufweisen.

Bezugspunkt für die **Höhen** ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Gebäude erschließenden Frankfurter Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.



Prinzipialskizze zur Höhenentwicklung

- 1.6 Stellplätze sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Stellplätze zulässig. In diesen Flächen sind auch zentrale Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen, die den Wohnhäusern zugeordnet sind, in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO zulässig.

- 1.7 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.8 In dem als Lärmpegelbereiche III festgelegten Bereich müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich II erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

- 1.9 Um Geräuschemissionen an der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage vorzubeugen, sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

Die Geräusche des Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Wohn- und Schlafräumen der geplanten Wohngebäude den maximal zulässigen Schalldruckpegel von $LAF,max,n = 30$ dB(A) nicht überschreiten.

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

- 2.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, sind zu begrünen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Artenliste zu berücksichtigen.
- 2.2 Im Westen, an der Frankfurter Straße, sind vor der Bebauung je Haus 2 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen. **Ein Baum ist auf einer mindestens 2 x 3 m großen Pflanzfläche zu pflanzen, die gegen Befahren und Verdichten zu schützen ist. Für die Verfüllung der Pflanzgrube dürfen keine Baustoffreste verwendet werden.** Der mögliche Erhalt der im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume ist zu prüfen und ggf. auf die straßenseitige Bepflanzung anzurechnen.
- 2.3 Auf der Ostseite des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der Artenliste eine Schutzpflanzung **aus einheimischen Sträuchern** mit 2 m Breite und max. 3 m Höhe anzulegen.
- 2.4 An der Rhönstraße ist je 5 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind in Abhängigkeit von Leitungen mit der Stadt abzustimmen. **Ein Baum ist auf einer mindestens 2 x 3 m großen Pflanzfläche zu pflanzen, die gegen Befahren und Verdichten zu schützen ist. Für die Verfüllung der Pflanzgrube dürfen keine Baustoffreste verwendet werden.**

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

4 Hinweise zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten - soweit erforderlich - möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur nach dem 30.09. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Baumbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

5. Allgemeine Hinweise

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Das im Plangebiet auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit dies technisch und rechtlich möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Die Versickerungsanlage ist mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- 5.3 Das Plangebiet liegt **in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929**. Die dort wirksamen Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- 5.4 Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange dürfen die im Plangebiet erforderlichen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) ausgeführt werden. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- 5.5 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. **Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.**

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Anlagen hingewiesen:

- 20 kV-Kabel (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) und 0,4-Kabel der OVAG,
- vorhandene Straßenbeleuchtungseinrichtungen der OVAG,
- Telekomtrasse (Rohre und Kabel) der Deutschen Telekom,
- Gashochdruckleitung Nr. 108 der Netzdienste RheinMain
- Fernwasserleitung Inheiden-Frankfurt der OVAG

- 5.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO herzurichten.
- 5.7 **Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.**
- 5.8 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- 5.9 Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (Landesstraße 3205) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

6. Artenliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Artenliste **Bäume**: Pflanzqualität mind. Solitär / Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Aesculus spec. - Kastanie, *Acer campestre* - Feldahorn, *Acer platanoides* – Spitzahorn, *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn, *Betula pendula* –Hängebirke, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Fagus sylvatica* – Rotbuche, *Juglans regia* – Walnuss, *Prunus avium* – Vogelkirsche, *Quercus robur* – Stieleiche, *Quercus petraea* – Traubeneiche, *Tilia cordata* – Winterlinde, *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde, *Sorbus aucuparia* – Eberesche, *Sorbus domestica* - Speierling

Obstbäume: *Cydonia oblonga* – Quitte, *Prunus avium* – Kulturkirsche, *Malus domestica* – Apfel, *Pyrus communis* – Birne

Artenliste einheimische **Sträucher**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, *Corylus avellana* – Hasel, *Crataegus monogyna* - Weißdorn, *Crataegus laevigata*, *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche, *Malus sylvestris* – Wildapfel, *Ribes div. spec.* – Beerensträucher, *Pyrus pyraeaster* – Wildbirne, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder, *Salix caprea* – Salweide

Artenliste traditionelle **Ziersträucher und Kleinbäume**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne, *Buddleja div. spec.* – Sommerflieder, *Buxus sempervirens* - Buchsbaum, *Chaenomeles div. spec.* – Zierquitten, *Cornus florida* - Blumenhartriegel, *Cornus mas* –Kornelkirsche, *Deutzia div. spec.* – Deutzie, *Forsythia x intermedia* – Forsythie, *Hamamelis mollis* – Zaubernuss, *Hydrangea macrophylla* – Hortensie, *Magnolia div. spec.* – Magnolie, *Malus div. Spec.* - Zierapfel, *Mespilus germanica* – Mispel, *Philadelphus div. spec.* – Falscher Jasmin, *Prunus div. Spec.* - Kirsche, Pflaume, *Sorbus aria / intermedia* - Mehlbeere, *Spirea div. spec.* – Spiere, *Syringa div. spec.* – Flieder, *Weigela div. Spec.* –Weigelia

Artenliste **Kletterpflanzen**: *Clematis div. Spec.* - Clematis, Waldrebe, *Hedera helix* – Efeu, *Lonicera periclymenum* - Wald-Geißblatt, *Lonicera caprifolium* – Geißblatt, *Parthenocissus spec.* – Wilder Wein, *Vitis vinifera* - Echter Wein, *Wisteria sinensis* - Blauregen, Glyzine