



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - MI** Mischgebiet, § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Gründflächenzahl, § 19 BauNVO**
- WH max:** minimale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO, hier: 7,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0)
- WH max:** maximale Wandhöhe an der Traufseite, § 18 BauNVO, hier: 9,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0)
- GH max:** maximale Gebäudehöhe, § 18 BauNVO, hier: 10,50 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0)
- Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
  - ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
  - H** offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, § 22 (2) BauNVO
  - a** abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO (siehe planungsrechtliche Festsetzung 4.0)
- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinie, § 23 (2) BauNVO
  - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

- Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- LV** öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich
  - LB** öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: landwirtschaftlicher Weg
  - LF** öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg
  - LF** private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: privater Fußweg
- Einfahrtsbereich, § 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB**
- K** öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
  - G** öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
  - SP** private Grünfläche; Zweckbestimmung: Spiel- und Freizeitanlage
- Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- K** öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
  - G** öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
  - SP** private Grünfläche; Zweckbestimmung: Spiel- und Freizeitanlage
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Fläche für Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe planungsrechtliche Festsetzung 10.0)

- Flächen mit Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- PG1** Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Pflanzgebot 1 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.8)
  - PG2** Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Pflanzgebot 2 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.9)
  - PG3** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot 3 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.1)
- Erhaltung von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- GGa** Fläche für Gemeinschaftsgaragen
  - GCo** Fläche für Gemeinschafts-Carports
  - GSt** Fläche Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga** Fläche für Garagen
  - St** Fläche für Stellplätze
  - N** Fläche für Nebenanlagen

- Hauptversorgungsleitungen, § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB**
- Gasleitung, unterirdisch
- Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Fläche für Vorkerkerungen zum Lärmenschutz (siehe planungsrechtliche Festsetzung 12.0)
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung der Art / des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB**
- Hauptfruchtigung

Maßstab 1 : 500

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 die in § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungstätten) unzulässig.  
Alle in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugruppe die jeweils max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite sowie die zulässige Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:
- | Baugbiet: | GRZ: | Wandhöhe (traufseitig):   | Gebäudehöhe: |
|-----------|------|---------------------------|--------------|
| MI 1      | 0,40 | min. 7,00 m, max. 9,00 m  | max. 13,50 m |
| MI 2      | 0,45 | min. 9,50 m, max. 10,50 m | max. 15,50 m |
| WA 1      | 0,50 | max. 6,00 m, max. 10,50 m | max. 10,50 m |
| WA 2      | 0,40 | max. 6,00 m, max. 10,50 m | max. 10,50 m |
| WA 3      | 0,40 | max. 4,50 m, max. 9,50 m  | max. 9,50 m  |
| WA 4      | 0,40 | max. 6,00 m, max. 10,50 m | max. 10,50 m |
| WA 5      | 0,40 | max. 4,50 m, max. 9,50 m  | max. 9,50 m  |
- Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird eine Mindestfristhöhe für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von 6,00 m festgesetzt.
- 2.2 Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 (4) HBO. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante, oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Traufseite Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.
- Als Straßenoberkante (SOK) wird die Oberkante der Fahrgasse der Straße bestimmt. Zu messen ist in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie, an der Haupt- eingangsseite des Gebäudes.
- Die Gebäudehöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe (SOK) bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen im Sinne des § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO mitzurechnen. Gemäß § 21a (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 22 BauGB sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen, Gemeinschafts-Carports und Gemeinschaftsgaragen zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch die Grundflächen der in Punkt 2.3, Satz 1 und 2 bezeichneten Anlagen um bis zu 40% überschritten werden.
- 2.4 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen im Sinne des § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Balkone, Loggien und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO um maximal 1,50 m auf bis zu 50% der jeweiligen Fassadenfront überschreiten.
- 4.0 Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine abweichende Bauweise in Form einer geschlossenen Anordnung von Hauptgebäuden und Garagen festgesetzt. Hierzu ist gemäß § 22 (4) BauNVO mit einem Hauptgebäude oder mit einer Kombination aus einem Hauptgebäude und einer seitlich angeordneten Garage an beide seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. In Bezug auf das Nachbargrundstück darf eine Garage nur an eine Garage und ein Hauptgebäude nur an ein Hauptgebäude angebau werden. Die Bebauung ist dabei durch eine lückenlose Gruppierung von Hauptgebäuden und Garagen zu schließen. Hausgruppen aus Hauptgebäuden dürfen eine Gesamtbreite von max. 30,00 m und Gruppen von Garagen eine Gesamtbreite von max. 12,00 m nicht überschreiten.
- 5.0 Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Auf der straßenzugewandten Gebäudeseite ist die Gebäudeaußenwand parallel bzw. rechtwinklig zur eingetragenen Hauptfruchtigung bzw. zur Baugrenze zu errichten.
- 6.0 Grundstücksbreite, § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Mindestbreite der Grundstücke 7,00 m.
- 7.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 7.1 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports bzw. Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung "Gga, GCo, GSt bzw. St und Ga" in der jeweils festgesetzten Art zulässig.
- 7.2 In den Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den Flächen für Stellplätze "St" zulässig. Zusätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 offene und überdeckte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 6,00 m - gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie - zulässig.
- 7.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind zusätzlich Stellplätze auf den Flächen für Stellplätze "St" und ausnahmsweise Tiefgaragen zulässig.
- 7.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten haben einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 1,50 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind die im Plan mit "GCo" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschafts-Carports.
- 8.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.
- 9.0 Führung von Versorgungsleitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
- 10.0 Öffentliche und private Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 9 (4) HNBG sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 10.1 Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen einschließlich ihrer Zweckbestimmung ergibt sich aus dem jeweiligen Planentwurf.
- 10.2 Auf den privaten, gemeinschaftlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlage" sind jeweils mindestens 5 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten (Baumarten: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge/Mirabelle, Süßkirsche, Walnuss).
- 10.3 Innerhalb der privaten, gemeinschaftlichen Grünflächen sind Einrichtungen der Regenwasserretention (bewachsene Regenrückhaltegräben und -mulden) für sämtliche direkt anliegende Grundstücke anzulegen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist vorzusehen.
- 11.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB**
- 11.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist entlang der Landesstraße L 3006 ein Grünstreifen von 2,00 m Breite anzulegen (PG3). Auf dem Streifen ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu unterhalten, Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*), Wildform oder "Emerald Queen". Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm. Der Pflanzabstand der einzelnen Bäume beträgt 10,00 m. Verschiebungen bei Einfrieden sind bis 5,00 m zulässig. Der Grünstreifen ist zusätzlich mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 11.2 Im Nordosten der Landesstraße L 3006 (Bereich Tankstelle) ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu unterhalten, Baumart und Pflanzabstände wie 11.1.
- 11.3 Auf der Eschborner Straße sind in Fahrbahnhälfte an zwei Standorten jeweils zwei Laubbäume zu pflanzen, Baumart Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Monophylla"). Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 qm anzulegen.
- 11.4 Die im Südosten des Plangebietes an der Landesstraße L 3006 stehende Baumreihe aus Kirschenbäumen ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind ggf. durch Hochstämme der Gefüllten Vogelkirsche (*Prunus avium* "Plena") mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu ersetzen.
- 11.5 An den Erschließungsstraßen und auf dem Kinderspielfeld sind gemäß Plan-darstellung mittelgroße Laubbäume in Reihen anzupflanzen, Baumarten Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Monophylla"), Feldahorn (*Acer campestre* "Estrich") oder Hänbuche (*Carpinus betulus*, Wildform oder "Fastigiata"). Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 qm anzulegen.

- 11.6 Auf der Verkehrsgrünfläche an Planstraße A sind gemäß Pflanzliste mittelgroße bis große Laubbäume anzupflanzen. Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4,00 qm anzulegen. Geeignete Baumarten:
- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )   | Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )   |
| Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) | Silbliche ( <i>Quercus robur</i> )    |
| Rose Hundsrose ( <i>Aesculus camma</i> ) | Windenleiche ( <i>Tilia cordata</i> ) |
- 11.7 Auf der Westseite bebauter Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und auf der Nordwestseite bebauter Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 (nördlich der Planstraße A) ist eine Orstrandpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 11.8 herzustellen und zu erhalten.
- 11.8 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den im Plan markierten Flächen (PG1) zur Ortsrandeignung ein 2,00 m breiter Größtstreifen aus gebietstypischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind auf mindestens 75% der Fläche als freiwachsende Hecke mit gelegentlichem Bedarfsschnitt anzupflanzen und zu erhalten. Zur Anpflanzung sind Laubgehölze folgender Pflanzliste zu verwenden:
- |   |   |
|---|---|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )               | Gemeine Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |
| Hänbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )              | Hundrose ( <i>Rosa canina</i> )                     |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )               | Salweide ( <i>Salix caprea</i> )                    |
| Eingriffl. Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) | Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )     |
| Pflaumerle ( <i>Eucornia europaea</i> )           | Gewöhnl. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )      |
| Rainweide, Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )  |   |
- 11.9 Entlang der Planstraße G ist auf den im Plan markierten Flächen (PG2) eine Schnitthecke aus Laubsträuchern zu pflanzen und zu unterhalten. Zulässig ist eine Höhe von maximal 2,00 m. Geeignete Gehölzarten sind:
- |  |  |
|--|--|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )          |  |
| Hänbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )         |  |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )          |  |
| Rainweide, Liguster ( <i>Ligustrum sp.</i> ) |  |
- 11.10 Die sonstigen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind standortnah durch ähnliche Baumarten zu ersetzen (z.B. Obstbaum durch Obstbaum).
- 12.0 Vorkerkerungen zum Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- 12.1 In den festgesetzten Flächen für Vorkerkerungen zum Lärmenschutz müssen die Fassadenanteile (d.h. Fenster, Türen, Dachflächen, Außenwände) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet werden, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:
- in Richtung Landesstraße L 3006: Lärmpegelbereich V
  - an den seitlichen Fassaden kann die Schalldämmung der Außenbauteile nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV gewählt werden.
- 12.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nach Osten orientierte Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtraum dienen (wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) ausnahmsweise zulässig, wenn sie den Anforderungen gemäß Festsetzung 12.1 entsprechen und zusätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind. Die Lüftungseinrichtungen müssen ein Lüften der Räume ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen. Für alle übrigen schutzbedürftigen Räume wird der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen.
- 12.3 Im MI 1 und MI 2 sind zwischen der östlichen Baugrenze und der Verkehrsgrünfläche ein L 3006 schutzbedürftige Außenbereich wie z.B. Gärten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.
- 13.0 Festsetzung des Höhnenniveaus, § 9 (3) Satz 1 BauGB**
- Festgesetztes Geländeeniveau ist die Straßenoberkante (SOK) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupterschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB**

- 1.0 Dächer**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nur Sattel- und Puttdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 30° - 40°. Die zulässige Dachneigung für Puttdächer beträgt 7° - 25°.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.
- 1.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude mit gleicher Dachneigung, Dachform und Dachdeckung auszuführen.
- 1.4 Die Gesamtbreite aller Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Trauf-länge dieser Dachseite betragen.
- 1.5 Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfruchtigung gemäß Planentwurf zu errichten.
- 2.0 Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen**
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 35% der Vorgartenfläche als bepflanzte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Die Flächen im seitlichen Mindestabstand von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten (Punkt 7.4 der textlichen Festsetzungen) sind als bepflanzte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Zur Flächenbefestigung von Terrassen und von Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Decke, Schotterterrassen.
- 2.4 Innerhalb der mit "SF" gekennzeichneten privaten, gemeinschaftlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitanlage" ist die Errichtung von Einfriedungen jeglicher Art - mit Ausnahme von Hecken - und die Herstellung von Stellplätzen unzulässig. Zur Abgrenzung der Grünflächen gegenüber öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zaune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.0 Carports**
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Gestaltung und Instandhaltung der Carports (GCo) zu beachten, dass hinsichtlich Material, Form und Farbe ein einheitliches Gesamtbild der Carport-Anlage entsteht bzw. gewahrt bleibt.
- 3.2 Carports sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Geeignete Pflanzenarten sind:
- Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
  - Campsis radicans* (Trompetenblume)
  - Celastrus orbiculatus* (Baumweiden)
  - Clematis montana* (Anemonenwäldchen)
  - Parthenocissus quinquefolia* "Engelmanni" (Fünfbettiger Wilder Wein)
  - Wisteria sinensis* (Chinesischer Blauregen, Glycine)
  - Kletterrosen
- 4.0 Einfriedungen**
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m auf der Gartenseite zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 beträgt die zulässige Obergrenze von Einfriedungen 1,00 m. Zäune sind in diesen Gebieten zulässig, sofern ihre Höhe gegenüber Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen nicht mehr als 1,00 m beträgt. In Vorgärten mit einer geringeren Tiefe als 3,00 m sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 4.3 Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig mit Ausnahme von Terrassen-trennwänden bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und Länge von 3,00 m.
- 5.0 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**
- Die von Dächern anfallenden Niederschlagswasser sind in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (siehe auch Hinweis 1.0 und Nr. 10.3 der textlichen Festsetzungen).

**HINWEISE**

- 1.0 Niederschlagswasser**
- Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 42 (3) Hess. Wassergesetz (HWG) zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Einschlägige technische Regeln zur Hygiene und Sicherheitstechnik sind zu beachten.
- 2.0 Bodendenkmäler**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der archäologischen Denkmalpflege des Hochtaunuskreises zu melden.
- 3.0 Anschlusszwang an die Nahwärmeversorgung**
- Die Stadt Steinbach (Taunus) plant die Umsetzung einer zentralen Nahwärmeversorgung. Im ganzen Plangebiet ist im Falle einer Realisierung mit einer separaten Satzung zu rechnen, die einen Anschlusszwang für Grundstücke innerhalb des Plangebietes vorsieht.
- 4.0 Wasserschutzbezugszone IIIb**
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in der Schutzzone IIIb eines im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes liegt. Die im Festsetzungsverfahren festgelegten Verbote und Nutzungsregelungen sind zu beachten.

**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluss**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 4 (1) BauGB am 29.07.2006. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 25.09.2006 beschlossen und am 12.10.2006 bekannt gemacht.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2006 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 13.10.2006.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Öffentliche Auslegung**
- Nach frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.08.2006 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.09.2006 vom 18.09.2006 bis 18.10.2006 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Behördenbeteiligung**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2006 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 13.10.2006.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Erneute Auslegung**
- Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs hat die Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2006 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf hat nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 07.12.2006 vom 18.12.2006 bis 05.01.2007 ausgelegt.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Erneute Behördenbeteiligung**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 06.12.2006 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.01.2007.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:
- Satzung**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2006 und am 05.02.2007 über die vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: Steinbach (Taunus), Flur 2 und 3

Bad Homburg v.d. Höhe, den .....

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn im Auftrag

Steinbach (Taunus), den ..... Bürgermeister:

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- Hessisches Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. S. 662)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HBNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614)

**Stadt Steinbach (Taunus)**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Am Eschborner Weg"**

**Bearbeitung:** Eichler + Schauss + Partner  
Architekten und Stadtplaner  
Eschborner Straße 4

Maßstab: 1:500  
gezeichnet: J.M.  
Stand: 12.01.2007

64283 Darmstadt  
Tel. 06151-17860