



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

<p>Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</p> <p>MI Mischgebiet, § 6 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl, § 19 BauNVO</p> <p>WH max: min. 7,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0) WH max: 9,00 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0) GH max: 10,50 m (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung 2.0)</p> <p>Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO</p> <p>ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO</p> <p>H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, § 22 (2) BauNVO</p> <p>a abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO (siehe planungsrechtliche Festsetzung 4.0)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>--- Baulinie, § 23 (2) BauNVO</p> <p>--- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO</p>	<p>Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>LV öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>LB öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: landwirtschaftlicher Weg</p> <p>LF öffentlich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Fußweg</p> <p>VF private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: privater Fußweg</p> <p>Einheitsbereich, § 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB</p> <p>Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>K öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Kinderspielfeld</p> <p>G öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsgrün</p> <p>SP private Grünfläche; Zweckbestimmung: Spiel- und Freizeitanlage</p> <p>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p>EF Fläche für Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe planungsrechtliche Festsetzung 10.0)</p>	<p>Flächen mit Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p> <p>PG1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Pflanzgebot 1 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.8)</p> <p>PG2 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Pflanzgebot 2 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.9)</p> <p>PG3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot 3 (siehe planungsrechtliche Festsetzung 11.1)</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p>GGa Fläche für Gemeinschaftsgaragen</p> <p>GCo Fläche für Gemeinschafts-Carports</p> <p>GSt Fläche Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Ga Fläche für Garagen</p> <p>St Fläche für Stellplätze</p> <p>N Fläche für Nebenanlagen</p>	<p>Hauptversorgungsleitungen, § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB</p> <p>--- Gasleitung, unterirdisch</p> <p>Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>Schallschutzzonen</p> <p>S Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung der Art / des Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO</p> <p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB</p> <p>--- Hauptfruchtstrichung</p>
--	---	---	---

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 Baugebiete die jeweils max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Wandhöhe an der Traufseite sowie die zulässige Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

Baugebiet:	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 Fahrbahne der Straße bestimmt. Zu messen ist in der Mitte des Grundstücks auf der Straßengrenzungsline, 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 Gebäude- und Giebelseite ist die Gebäudeaußenwand parallel bzw. rechtwinklig zur eingetragenen Hauptfruchtstrichung 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 Straßengrenzungsline - 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) HfNB 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 Regenrückhalterinnen 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* "Monophyla"). 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* "Monophyla"), 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>)
Rote Rosskastanie (<i>Aesculus camma</i>)	Windenleiche (<i>Tilia cordata</i>)
	Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Hundrose (<i>Rosa canina</i>)
	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
	Gewöhnl. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Rainweide, Liguster (<i>Ligustrum vulgare</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>)	Hänbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</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 Vorkerhalten zum Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

12.1 In den festgesetzten Flächen für Vorkerhalten zum Lärmschutz müssen die Fassadenteile (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 1,50 m breiter schutzbedürftiger 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 Begrenzungsline 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 Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 30° - 40°. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer 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 Dachendeckung 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 Hauptfruchtstrichung 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 Terrassentrennwänden 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).

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 29.07.2006. Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 25.09.2006 beschlossen und am 12.10.2006 bekannt gemacht.

Steinbach (Taurus), den Bürgermeister:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Steinbach (Taurus), den Bürgermeister:

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Steinbach (Taurus), 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 (Taurus), 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 (Taurus), 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 (Taurus), 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 (Taurus), 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 (Taurus), den Bürgermeister:

Inkrafttreten
Durch ortsbüchliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB beigefügt.

Steinbach (Taurus), den Bürgermeister:

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Gemarkung: Steinbach (Taurus), Flur 2 und 3

Bad Homburg v.d. Höhe, den
Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn im Auftrag

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 (HfNB) 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 - HfNB) 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 (Taurus)

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