

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) EAG Bau

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (2) EAG Bau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, das Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO und das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 EAG Bau

In der offenen Bauweise (o) sind Hausgruppen mit max. 4 Hauseinheiten zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 EAG Bau

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungskategorie eingeschrieben.
So sind z. B. in den mit WA/Zwo festgesetzten Gebieten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppen einheiten je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus, die Doppelhaushälfte sowie die Hausgruppen einheit.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) EAG Bau und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von Geländeoberkante.

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahme kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

- Bei I+D geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 5,00 m
- Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 6,50 m
- Bei II+D geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe = 8,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die lieferliegende Erschliessungslinie anzuhalten.

1.5 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte.
Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen, gilt die höher liegende.

1.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 EAG Bau

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1.6.1 Parallel der L 3008 ist ein Lärmschutzwall mit einer Bauhöhe von h = 3,0 m -der im Einmündungsbereich der L 3008 / Bischofheimer Straße auf 5,0 m ansteigt- gemessen über Straßenoberkante, herzustellen.
- 1.6.2 Für die Außenbauteile der Südfassaden der Gebäude parallel der L 3008 ist festgesetzt, dass sie im Erdgeschoss nach dem Lämppebereich III und im Obergeschoss und Dachgeschoss nach dem Lämppebereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 zu gestalten sind. Das erforderliche Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} muss hierbei im Erdgeschoss > 35 dB und im Obergeschoss > 40 dB betragen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern sind in Abhängigkeit von den Fensteranordnungen, entsprechend Tabellen 9 und 10 nach DIN 4109, zu bestimmen.

- 1.6.3 Für schutzbedürftige Daueraufenthaltsräume i. S. der Anmerkung 1 zu Ziffer 4.1 der DIN 4109 sind auf den zu den Verkehrswegen hinweisenden Gebäudefassaden (L 3008) Bischofheimer Straße / Schienenverkehrsweg], in Verbindung mit den Schalldämmfesteranliegen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Die erforderliche Schalldämmung der Lüftungselemente ist nach VDI - Richtlinie 2719 unter Berücksichtigung der Schalldämmungsanforderungen an die Fensteranlagen zu ermitteln.
Hinweis: Die Schalldämmung der Fassaden mit Fenstern ist nur dann gewährleistet, wenn die Fenster geschlossen sind. Die zusätzlichen Lüftungseinrichtungen sollen dabei eine Belüftung des Raumes ohne ein Öffnen der Fenster ermöglichen. Für die weitere Einstufung des Plangebietes in die Lämppebereiche der DIN 4109 wird auf die Gutachtliche Stellungnahme P 02078 zum Schallimmissionschutz der GSA Limburg GmbH verwiesen.

1.7 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 EAG Bau

1.7.1 Grünflächen - und Gehälzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a EAG Bau

In den allgemeinen Wohngebieten / Kleinsiedlungsgebiet sind mindestens 80 % und in den Mischgebieten 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Laubbäum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.7.2 Bepflanzung im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 8 sind auf Pflanzenstreifen- oder inseln alleearig mind. 20 Laubbäume und innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße C in Reihe mind. 10 Laubbäume gleichers Artenspektrums zu pflanzen und zu pflegen.
Der Regionalparkroute ist auf den Grünstreifen mit mind. 60 Laubbäumen, die auch hochstämmige Obstbäume sein können, alleearig zu gestalten.

1.7.3 Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Der Lärmschutzwall ist an der Süd- und Westseite mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der Ziffer 1.6.4 zu bepflanzen. Hierbei ist 1 Gehölz pro qm zu pflanzen und zu unterhalten.

1.7.4 Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnsseite hin

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnsseite hin dürfen keine windbruchgefährdete Gehölze (z.B. Pappeln), sowie rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzenbestand ist entsprechend dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu wählen.

1.7.5 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.3 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume, STU 14/16 cm	Sträucher, H 80/100 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Spitzahorn	Roter Hartnagel
Acer platanoides	Cornus mas
Bergahorn	Cornus sanguinea
Hainbuche	Corylus avellana
Stäulenhainbuche	Euonymus europaeus
Winterhainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
„Stäuleneiche“	Quercus robur 'Fastigiata'
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Quercus robur
	Tilia cordata
	Winterlinde
	Spitzahorn