

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 (1) BauGB**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
**§ 1 (2) BauGB**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Gebiete nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO  
 1.1.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO  
 1.1.3 Eingeschränkte Wohngebiete (GWN) im Sinne von § 6 BauNVO  
 In den mit GWN festgesetzten Gebieten sind im Sinne von § 6 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.6 Gliederung der Gewerbegebiete nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel § 1 Abs. 4 BauNVO  
 Die Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen ausbreitungswirksamen Schall-Leistungspegel  $L_{w}$  in dB(A) pro m<sup>2</sup> festgesetzt, die von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Zulässige Geräuschemissionen tags / nachts durch Gewerbeblm.

Teilfläche Nr.	$L_{w}$ tags / nachts in dB(A) m <sup>2</sup> -1	* ausbreitungswirksame Schall-Leistung ohne zusätzliche Abschirmung
Teilfläche Nr. I	60 / 52	
Teilfläche Nr. II	59 / 51	
Teilfläche Nr. III	62 / 54	
Teilfläche Nr. IV	62 / 54	
Teilfläche Nr. V	65 / 57	
Teilfläche Nr. VI	65 / 57	
Teilfläche Nr. VII	66 / 57	

Hinweis: Berechnung siehe Gutachten oder Begründung.

**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
**§ 23 BauGB**  
 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.3 Bauweise / Baugestalt**  
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten**  
**§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 In den mit WA/2WO festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grünflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus und die Doppelhaushälfte.

**1.5 Höhe baulicher Anlagen**  
**§ 9 (1) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
 1.5.1 Allgemeine Wohngebiete  
 Bei bis zu II geschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe + 6,50 m  
 Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher erschließungserzeugender Verkehrsfläche (Hinterkante der Grundstücksgrenze) und der Vertikalverlauf der vertikalen Außenwandfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dach).  
 1.5.2 Gewerbegebiete  
 Die Traufhöhe in den Gewerbegebieten ist über Normal Null als Höchstmaß festgesetzt und differenziert in die Nutzungskategorien eingeteilt. Die festgesetzten Traufhöhen über NN sind bis zur obersten Kante der Traufe zu bemessen.

**1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
**§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen  
 Zum Schutze der Außenräume und der schutzbedürftigen Räume im Erdgeschoss wird entlang der westlichen Grenze der Wohngebietflächen an der L 3191 eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über dem Straßeniveau festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen und in Richtung der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Hanauer Straße hochschallschallbändig zu errichten.

1.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen  
 Der L 3191 zugewandten Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der im ersten Baufenster hinter der Lärmschutzwand zu errichtenden Wohnhäuser haben ab dem 1. Obergeschoss im Bereich Schutz, erweiterter Daueraufenthaltsräume (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden für den Lärmbereich IV nach Tabelle 6 und 9 der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109-Schallschutz im Hochbau zu genügen.

Schützwerte Daueraufenthaltsräume im 1. Obergeschoss des ersten Baufensters (Wohngebäude unmittelbar hinter der Lärmschutzwand) sowie des übrigen Wohngebietes, die Lärmmissionen des Bundesausbauhinweises sind; sollten mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (z. B. schalldämmende Kanallüftung im Fenster- bzw. Rolllädenbereich, Fenster unabhängige Lüfter) versehen werden. Schalldämmende Lüftungselemente sollen für ein Volumenstrom von > 50 m<sup>3</sup>/h ausgelegt sein und eine Querschnittsfläche von 70 cm<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Ausströmfläche (Querschnittsfläche) sollte durch Schieber steuerbar verringert werden können. Mechanische Lüfter sollten regulierbar und hinsichtlich der Antriebsgeräusche so gedämpft sein, dass Innenraumpiegel von < 25 dB(A) gewährleistet werden können.

**1.7 Führung von Versorgungsleitungen**  
**§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
 Alle Versorgungsleitungen ( wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV, Fernwärmeleitungen usw. ) sind unterirdisch zu verlegen.

**1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**

**1.8.1 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken**  
**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mindestens 80% und in den Gewerbegebieten mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Gewerbegebieten sind die privaten Grünflächen mit mindestens 80% Gehölzanteil gärtnerisch zu gestalten (Bepflanzung siehe Artenliste).

**1.8.2 Artenliste**  
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Spieltanne	Roter Hainbuche
Bergahorn	Haselnuß
Hainbuche	Platanenblühen
*Sileneibische	Liguster
Winterlinde	Heddenkirsche
Stieleiche	Hundsrose
*Sileneische	Salweide
Eberesche	Sorbus aucuparia
	Schwarzer Hollunder
	Wittiger Schneeball
	Schliebe
	Prunus spinosa

**1.9 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich**  
**§ 9 (1a) BauGB**

**MA** Umgrenzungen von Flächen zum Ausgleich

**AFB** Maßnahmen im 2. Geltungsbereich ( Teilplan B )

1.9.1 Umwandlung eines bestehenden Fichtenwäldchens in eine Laubwaldaufforstung mit abgestuften Gehölzsaum mit Baum- Strauch und Krautzonen ( siehe Landschaftsplan ).

**AFD** Maßnahmen im 3. Geltungsbereich ( Teilplan C )

1.9.2 Umwandlung von Ackerland in eine Streuobstwiese ( siehe Landschaftsplan ).

**AFE** Maßnahmen im 4. Geltungsbereich ( Teilplan D )

**AFG** Maßnahmen im 5. Geltungsbereich ( Teilplan E )

1.9.3 Umwandlung von Ackerland in Eichenforstung ( siehe Landschaftsplan ).

**AFI** Maßnahmen im 6. Geltungsbereich ( Teilplan F )

1.9.4 Umwandlung von Ackerland in Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung ( siehe Landschaftsplan ).

**AFJ** Maßnahmen im 7. Geltungsbereich ( Teilplan G )

1.9.5 Umwandlung von Grünland in Wiesenfläche sowie Herstellung eines Ufergehölzsaums ( siehe Landschaftsplan ).

**AFK** Maßnahmen im 8. Geltungsbereich ( Teilplan H )

1.9.6 Umwandlung von Ackerland in eine Eschenreihe ( siehe Landschaftsplan ).

**AFL** Maßnahmen im 9. Geltungsbereich ( Teilplan I )

**AFM** Maßnahmen im 10. Geltungsbereich ( Teilplan J )

1.9.7 Umwandlung eines intensiv genutztes Grünland in einen Ufergehölzsaum ( siehe Landschaftsplan ).

**AFN** Maßnahmen im Hauptplan

1.9.8 Umwandlung einer versiegelten Straßeneinfriedung in Gehölzfläche ( siehe Landschaftsplan ).

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**

**2.1 Dachgestaltung**

**2.1.1 Dachgestaltung in den allgemeinen Wohngebieten**  
**Dachform/Dachneigung**  
 In den festgesetzten WA-Gebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für bis zu II geschossigen Gebäuden mindestens 30°, maximal 40°.  
**Dachbedeckung/Dachfarbe**  
 Es ist nur leichtes Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis braun, ausnahmsweise schwarzgrün zulässig.  
**Dachaufbau**  
 Giebeln sind als Sattel-, Schiefe- oder Tonnengiebeln auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Giebeln haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Giebeln auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

**2.1.2 Dachgestaltung in den Gewerbegebieten**  
 In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig, wobei in den eingeschränkten Gewerbegebieten die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig sind.

**2.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Vorgartengestaltung in allen Gebieten**  
 Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen / Befreiungen können aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, soweit sie die Versiegelungsrate auf dem Grundstück verringern. Pro Grundstück werden maximal 65% der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW- Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezugänge zugelassen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in essens- und lebensmittellastigen Belägen herzustellen (z. B. Opalsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25-%igen Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten. Auf den PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -rinnen jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstammiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

**2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der L 3191 / L 3195**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der L 3191 / L 3195 (Bauverbotzone) sind als Garten- oder Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

**2.4 Einfriedungen**  
 Strassenreife Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Höhe von 0,80 m, in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind in allen Gebieten als durchdringende und leicht wirkende Zäune zu gestalten. Alle Einfriedungen sind ohne Absatz dem Strassengefälle anzupassen.

**2.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
**§ 9 (4) in Verbindung mit § 81 HBO**  
**Gewerbegebiete**  
 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der Erschütze und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerfen. Das Fassungsvermögen der Zisternen richtet sich nach der Betriebszeit, die Betriebsgröße sowie dem möglichen Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Die Fassungsvermögen der Zisternen muß pro Grundstück mindestens 10 m<sup>3</sup> betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.  
**Wohngebiete**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerfen. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt 3,00 ccm pro VE, jedoch mind. 4,00 ccm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.  
**Hinweise:** Die Zisternengröße für alle Gebiete ist im Bauverfahren nachzuweisen.

**2.6 Farbgebung baulicher Anlagen**  
**2.6.1 Allgemeine Wohngebiete**  
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzufügen. Die Auswände sind in einem hellen, gedeckten Farbton zu gestalten. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.  
**2.6.2 Gewerbegebiete**  
 Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farböne vom abtönen weiß bis zum hellen grau zu bevorzugen. Außenwände/Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkern, Mauerwerk und Fliesenmörtel sind unzulässig. Ausnahmefälle können Klinker im Sockelbereich zugelassen werden.

**2.7 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an den Außenwänden der Gebäude nur auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Die flächige Werbung, Werbeanlagen mit bewegten oder wechselndem Licht sowie Leuchtwerbung in großen Fassaden sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelungen dürfen bei Lichtreklamen nicht verwendet werden.

**3.1.1 Hinweise**  
 Die Nutzung des Regenerators als Brauchwasser (z. B. Toiletenspülung) wird empfohlen. Zur Schonhaltung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erdb. der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 enthalten.  
 3.1.2 Saniertalkablen werden empfohlen.  
 Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Süd- Terrasse sollte der Fensterrasteranteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptstrichrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Sommergeleise Vorteile zu erhalten.  
 3.3 Flachdachgaragen sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.  
 3.4 Werten im Rahmen von Bauabschnitten, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkonzentration und sonstige Beeinträchtigungen feststellen, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Stadt, Umwelt und Fraktion, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kraises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzuwarten.  
 3.5 Der lufttätige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.  
 3.6 Im Pfingstberg ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß dem § 20 HDStNG sind beim Aufbauen von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
 3.7 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farben abzustimmen.  
 3.8 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachbedeckung, Material und Farben abzustimmen.  
 3.9 Im Pfingstberg können Gerüche- und Lärmmissionen u. a. eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes auftreten. Diese sind im Rahmen des aus der Rechtsprechung heraus entwickelten Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Kinderlärm aus dem Bereich öffentlicher Einrichtungen (z. B. Spielplatz) ist als störend zu bewerten.  
 3.10 Aus Gründen der rationellen Energieerzeugung und des Klimaschutzes sollen für die Raucharmer- und Wärmewasserverzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltsiegel "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltschutzes "Blauer Engel" genügen.  
 3.11 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen. Ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlössen sind. Ferner sollen Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Weitere Hinweise sind dem Hinweisblatt "Umweltschutz" in der jeweils aktuellen Fassung geführt beim Kreisrausschuss des MKK-Abt. Umwelttechnik in Gelbweid zu entnehmen.