



TEXTTEIL
A. FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHNER-VERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Überbauene Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinie, ab 8,50 m (WA 12) bzw. 6,00 m Gebäudehöhe: Baugrenze (§ 23(2) BauNVO), siehe planungsrechtliche Festsetzung 4.1
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB**
- Umgebung der Flächen für:
 GSt Gemeinschaftsstellplätze
 GGaSt Gemeinschaftsgaragen und / oder -stellplätze
 TGA Tiefgarage
 GAB Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Verkehrflächen, § 9(1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 öffentliche Parkfläche
 verkehrsbenutzter Bereich

- Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abwasserbeseitigung, § 9(1) Nr. 12 und Nr. 14**
- Ver- und Entsorgungsfächen, hier:
 Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.
 Trafostation
- Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche, hier:
 GG Eingrünung von Gemeinschaftsanlagen
 Freizeit- und Erholungsflächen
- öffentliche Grünfläche, hier:
 Parkanlage
 Bolzplatz
 Kleinkinderspielfeld
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier: AFI (siehe dazu textl. Festsetzungen)
- Geh- und Leitungsrechte, § 9(1) Nr. 21 BauGB**
- Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Abwassersektors (ASM)

- Immissionsschutz, § 9(1) Nr. 24 BauGB**
- Umgebung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vorläufiger Umwelteinwirkungen, hier: Lärmzone 1
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, § 9(1) Nr. 25a und b**
- Anpflanzen von Bäumen, hier:
 Kastanie (castanea cinnam. oder aesculus hippocastanum)
 Spitzahorn (acer platanoides)
 sonstiger standortgerechter Laubbau, gemäß der empfohlenen Artenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichnungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
 Vorschlag für die Aufteilung der Grundstücke (keine Festsetzung)
- KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9(5) Nr. 1 BauGB**
- Das Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
 hier: Das gesamte Plangebiet ist eine vermauerungsfähige Fläche. Mit sehr hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden (s. "Sonstige Hinweise")
- Gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 89(4) HWG wird das gesamte Plangebiet als Risiko-Überschwerungsgebiet des Meeres und des Rheins gekennzeichnet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Bei einer Überschwemmung muss mit einer Überschwemmungstiefe bis zu 2,50 m über derzeitigen natürlichen Gelände gerechnet werden (s. a. Begründung zum Bebauungsplan).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nach § 1(7) BauNVO sind Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils max. Grundflächenzahl (GRZ) und die Wandhöhe (Traufhöhe) der baulichen Anlagen als Höchstmaß bzw. als Mindestmaß wie folgt festgesetzt:
- | Gebietbezeichnung | GRZ | min. Wandhöhe (Traufe) | max. Wandhöhe (Traufe) |
|-------------------|------|------------------------|------------------------|
| WA1 | 0,45 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA2 | 0,50 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA3 | 0,55 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA4 | 0,60 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA5 | 0,45 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA6 | 0,45 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA7 | 0,45 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA8 | 0,45 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA9 | 0,40 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA10 | 0,40 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA11 | 0,40 | 6,0 m | 7,5 m |
| WA12 | 0,40 | 8,5 m | 10,0 m |
- 2.2** Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6(4) HBO. Die Beruhöhe ist die senkrecht zur Traufwand in Gebäudemitte sich ergebende Höhe über dem festgesetzten Geländeniveau (siehe planungsrechtliche Festsetzung 3.1). Die minimale Wandhöhe darf an keiner Stelle unterschritten werden.
- 2.3** Die zulässige GRZ darf durch die in § 19(4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen um 75 % überschritten werden, höchstens jedoch zu einer GRZ von 0,8.

- 3.0 HOHENLAGE VON FLÄCHEN UND GEBÄUDEN, § 9(2) BauGB**
- 3.1** Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist vollständig als das Höhenniveau der Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt, anzufüllen (festgesetztes Gelände) zu gestalten. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufassade) sowie innerhalb eines Abstands von bis zu 3 Metern zu seitlichen und rückwärtigen Außenwänden kann das festgesetzte Gelände um bis zu 0,90 Metern überschritten werden; bei Aufschüttungen im Vorgartenbereich hat dabei ausgehend vom Erschließungsfläche ein gleichmäßiger Geländeabfall in Richtung Gebäude zu erfolgen. Zur Anpflanzung an seilich und rückwärtig an das Baugrundstück angrenzende Flächen sind geringfügige Über- und Unterschreitungen des festgesetzten Geländeausmaßes zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Gärten dürfen nicht unterhalb des festgesetzten Geländeausmaßes angelegt werden, dies gilt nicht für WA 12.
- 3.2** Die oberste Rohfußboden im Erdgeschoss muss zur Gewährleistung eines Mindestmaßes zum städtischen Höhenpegel mind. 0,20 m über dem festgesetzten Geländeausmaß liegen.

- 4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- 4.1** Gemäß § 23(2) Satz 3 BauNVO sind bei den festgesetzten Baulinien Vor- und Rücksprünge bis zu 1,0 m auf bis zu 40 % der Fassade zulässig. Die Zulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen bei Baugrenzen richtet sich nach § 23(3) BauNVO.
- 4.2** Gemäß § 23(1) Satz 2 BauNVO gelten die festgesetzten Baulinien in den Wohngebieten WA 1 - 11 nur bis zu einer Höhe von 6,00 Metern, im Wohngebiet WA 12 nur bis zu einer Höhe von 8,50 Metern über dem festgesetzten Geländeausmaß; oberhalb dieser Höhen gelten Baugrenzen.

- 5.0 BAUWEISE, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- 5.1** Im Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 23(2) BauNVO sowie eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
- WA1 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 WA2 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 WA3 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 WA4 abweichende Bauweise (s. planungsrechtliche Festsetzung 5.2)
 WA5 offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 WA6 offene Bauweise (s. planungsrechtliche Festsetzung 5.2)
 WA7 offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 WA8 abweichende Bauweise (s. planungsrechtliche Festsetzung 5.2)
 WA9 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 WA10 offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 WA11 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 WA12 offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Bei den Doppelhäusern ergibt sich die anbaubare Seite durch die Festsetzung von Baulinien aus der Planzeichnung.
- 5.2** In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern zulässig; eine Länge der Hausgruppen bis 60 Meter ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Bereich der vorderen Baugrenze auf einer Länge von 6 - 13 Metern ein vollständiger Gebäudedachvorsprung über die gesamte Höhe um mindestens 1 bis maximal 2 Meter erfolgt.

- 6.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
- Gebäude sind so auf dem Grundstück zu errichten, dass die Hauptfront parallel zur Verkehrsfläche liegt. Die Frontierung entspricht der Längsachse der Gebäudegruppe.

- 7.0 GRÜNFLÄCHEN, § 9(1) Nr. 15 BauGB**
- 7.1 Öffentliche Grünflächen, Parkanlage**
 In den als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind 3 Kleinkinderspielfläche und 1 Großkinderspielfeld von jeweils max. 500 qm, ein Bolzplatz mit max. 700 qm und Gärten und Mäuden zur Retention, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Standorte ergeben sich aus der Planzeichnung.
- Der Bolzplatz ist als naturnahe Rasenfläche anzulegen. Eine Einzäunung mittels stummelndem Zaun bis 4 m Höhe ist zulässig.
- Spielflächen sind als naturnahe Spielflächen auszustatten. Spielflächen sind ausschließlich als Sand-, Kies-, Hackenschnitzel- oder Rasenflächen zulässig.
- Neben den im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Hauptzufahrten sind weitere Fußwege und kleinere Aufenthaltsplätze mit Bänken aus Plaster bis zu 30 cm zulässig; über Flächenanteil dieser Wege und Plätze darf 3,000 qm nicht überschritten. An den Plätzen sind leichte Pergolakonstruktionen aus Holz oder Metall sowie Mauern bis 1,50 m Höhe und max. 15 m Länge zulässig.
- 7.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsflächen**
 Auf diesen Flächen ist pro Grundstück die Errichtung einer Gerätehütte mit einem umbauten Raum bis 15 qm, bei einer maximalen Wandhöhe von 2,5 m zulässig. Wege sind wasserundurchlässig herzustellen.

- 8.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9(1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 3(4) HNEHG**
- 8.1 Oberflächliche Planzeichnungen**
 Werden auf der Haupterschließungsstraße (Aba) zwischen den festgesetzten Bäumen öffentliche Stellplätze errichtet, so sind diese Stellplätze als Schotterrasen aus abgestuftem, durchlässigem Schotter-Splitt-Belag herzustellen.
- 8.2 Ausgeschaltete AFI**
 Die im Plan als AFI bezeichnete Fläche ist als bebaubar, naturnahe Grünfläche im Charakter eines offenen Wiesenraumes mit linearen Heckenstrukturen entlang des Siedlungsrandes und Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen und/oder Obstbäumen zu gestalten. Die Wiesen sind mit Landschaftsrassen anzulegen, mit einer Mahd bis 2 x pro Jahr. Ausgenommen hiervon sind Spielplatzflächen, bei denen bis zu 8 Schnitt pro Jahr zulässig sind. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

- Wege innerhalb dieser Fläche sind als Wasserwege oder mit einer wassergebundenen Wegedecke mit dezentraler Entwässerung ins Wegebett auszuführen.
- 9.0 GEH- UND LEITUNGSRECHTE, § 9(1) Nr. 21 BauGB**
- Auf der im Plan bezeichneten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasser- und Sewerbetriebs Mainpitz für die Abführung von Niederschlagswasser und ein Gehrecht zur Pflege/Unterhaltung dieser Fläche festgesetzt.
- 10.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, § 9(1) Nr. 4 BauGB**
- Im Baugelbe WA 12 sind Stellplätze auf den folgenden Flächen zulässig:
 - im Vorgartenbereich (Zone zwischen Baufassade und öffentlicher Verkehrsfläche) auf bis zu 50 % der Grundstücksfläche
 - in Teilgärten und auf den als Teilgärten festgesetzten Flächen
 - auf den sonstigen Grundstücksflächen.
- 11.0 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN, § 9(1) Nr. 22 BauGB**
- 11.1** Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken herzustellen. In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 (Beispielhäuser) sind den Grundstücken, auf denen die Anlage von Stellplätzen nicht möglich ist, Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.
- Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen GGa, GGaB, GGaC kann anstelle einer Garagenzeile teilweise auch eine Carportzeile errichtet werden. Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz ohne seitliche Verkleidung.

- 11.2** Für Baugelbe, die nicht oder nur schwer mit einem Märfahrzeug zugänglich sind, sind Flächen für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt.
- 11.3** Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baugebieten ergibt sich jeweils aus dem Index.
- 11.4** Mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter (GAB) können in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 12.0 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (VERSICKERUNGSMULDEN) SOWIE DIE ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9(1) Nr. 14 BauGB**
- 12.1 Ableitungsformen**
 Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen ein Rinnensystem zulässig.

- 12.2 Versickerungseinrichtungen**
 In den öffentlichen Grünflächen sind Flächen zur Ableitung und Versickerung von in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten, in denen begrünte Gärten und Versickerungsmulden in Form von fassgenägen, begrünten Erdbecken zulässig sind. Die Einrichtungen sind homogen in die Geländemodulation der Grünflächen zu integrieren.
- Auf den mit V1 bezeichneten Flächen sind Entwässerungsrinnen von 2 m Breite zulässig. Die festgesetzten Flächen können zur Geländemodulation und Integration der Rinnen in die Grünfläche um bis zu 1,0 m auf beiden Seiten überschritten werden. Insgesamt darf eine Fläche 550 qm nicht überschritten werden.
- Die mit V2 festgesetzten Flächen können zur Geländemodulation und Integration der Versickerungsmulden in die Grünfläche um bis zu 2,0 m auf beiden Seiten überschritten werden. Insgesamt darf eine Fläche 3.200 qm nicht überschritten werden.

- 13.0 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ, § 9(1) Nr. 24 BauGB**
- 13.1** Zum Schutz der Wohnbebauung in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gegen den Lärm vom Bolzplatz sind auf den mit GGaB und GGaC bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen nur geschlossene Garagen mit einer Wandhöhe von mindestens 2,0 m zulässig.
- 13.2 Passiver Schallschutz in der Lärmzone 2 (LZ2)**
 Im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Lärmzone 1 (siehe Festsetzung 13.3) sind die Außenwände (Fenster, Außenwände und Dächer) gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989, Tabelle 6 Zeile 3 Lärmpegelbereich III herzustellen.
- Es wird empfohlen, die Dämmung vorzorgig gemäß Lärmpegelbereich IV vorzunehmen.
- 13.3 Passiver Schallschutz in der Lärmzone 1 (LZ1)**
 In der Lärmzone 1 sind die Außenwände (Fenster, Außenwände und Dächer) gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989, Tabelle 6 Zeile 4 Lärmpegelbereich IV herzustellen.
- Es wird empfohlen, die Dämmung vorzorgig gemäß Lärmpegelbereich V vorzunehmen.
- 13.4** Im gesamten Plangebiet sind in allen Schlafräumen schalldämmende Lüftungsanlagen einzubauen. In Wohnräumen und Kinderzimmern sollen ebenfalls schalldämmende Lüftungsanlagen eingebaut werden.

- 14. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BAUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN § 9(1) 25a und b BauGB i. V. m. § 3(4) HNEHG**
- 14.1 Pflanzenarten**
 Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbäumen und Laustschräuchern gepflanzt werden. Hierzu werden im Anhang zur Begründung Empfehlungen in Form von Artenlisten festgesetzt, auf die sich die Festsetzungen beziehen.
- 14.2 Öffentliche Verkehrsflächen**
 Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind, soweit sie nicht innerhalb öffentlicher Grünflächen gepflanzt werden, durch Baumstreifen von mind. 5,0 m zu sichern. Entplanung mit Gehwegen oder Bodenbelägen ist unzulässig.
- 14.3 Öffentliche Grünflächen**
 In der mit AFI bezeichneten Fläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Wiesenweg herzustellen und durch eine einseitige Laub- oder Obstbaumreihe zu säumen ist (Artenlisten 1.3 oder 1.5). Der Pflanzabstand beträgt 10 - 15 m.
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist je 100 qm 1 Laubbau (inklusive der festgesetzten Bäume und Alleen) zu pflanzen (Artenlisten 1.1 - 1.3 und 1.5).
- 14.4 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsflächen**
 Auf diesen Flächen ist pro 100 qm Gartenfläche 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (Artenlisten 1.1 - 1.5). Jedes Grundstück ist zusätzlich mit einer Strauchhecke oder freiwachsenden Hecke einzugrenzen (Artenlisten 1.6 - 1.7).
- 14.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung von Gemeinschaftsanlagen**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind durch geschratene oder frei wachsende Hecken von mind. 1,5 m Höhe einzugrenzen (Artenlisten 1.6 - 1.7).

- 14.6 Private Stellplätze**
 Je 4 Stellplätze ist ein klein- bis großkröniger Laubbuchstamm zu pflanzen (Artenliste 1.1).
- 14.7 Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter**
 Je Gemeinschaftsstandplatz ist ein klein- bis großkröniger Baum zu pflanzen (Artenlisten 1.1 - 1.4).
- 14.8 Grundstücksflächen**
 Im Baugelbe WA 12 ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbuchstamm zu pflanzen (Artenlisten 1.1 - 1.5).
- 14.9 Dach- und Fassadenbegrünung**
 Alle Flächen und fassadenbegrenzten Dachflächen (bis 15°) von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Dachflächen von Teilgaragen sind mindestens zu 50 % mit intensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Es wird empfohlen, mindestens 20 % der Gebäudenummäu, vorzugsweise die mit geringer Gefälle durch Fenster, vertikal zu begrünen (Artenliste 1.8).

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 87 HBO i. V. m. § 9(4) BauGB

- 1.0 DÄCHER**
- 1.1** Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise sind auch Pultdächer zulässig, bei Reihenhäusern und Doppelhäusern aber nur, wenn sich alle Grundstücksentwässerungen auf diese Dächer einigen.
- 1.2** Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 35° - 45°. Bei den ausnahmsweise zulässigen Pultdächern beträgt sie 10° - 20°. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung der angrenzenden Gebäude zu übernehmen. Bei Satteldächern von Garagen sind Dachneigungen von 25° - 45° zulässig.
- 1.3** Als Dachdeckung sind bei Satteldächern Ziegel und Dachsteine in roten Farbtonen zu verwenden. Grundächer sind ebenfalls zulässig. Bei den ausnahmsweise zulässigen Pultdächern sind auch Metalldeckungen zulässig. Metalldecker müssen so benannt sein, dass Niederschlagswasser nicht durch Metallblech belastet wird.
- 1.4** Die Gesamtfläche der Gauen auf einer Dachseite darf höchstens 40 % der Traufhöhe dieser Dachseite betragen.
- 2.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
- Die von Dachflächen und Terrassen anfallenden Niederschlagswasser sind in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser, z. B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung, zu nutzen.
- HINWEIS:**
 Der Überlauf der Zisternen ist dem städtischen Rinnensystem zuzuführen. Das Überlaufwasser der Zisternen kann auch direkt auf dem Grundstück versickert werden. Das Überlaufwasser der Versickerungseinrichtung (z. B. Mulde) ist dann ebenfalls dem städtischen Rinnensystem zuzuführen.

- 3.0 GESTALTUNG VON GEMEINSCHAFTSANLAGEN, STELLPLÄTZEN UND GARAGEN**
- 3.1 Stellplätze und Garagen**
 Die Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sind in den Eigentümern gemeinsam zu bauen und zu bepflanzen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich in Größe, Material und Dachform herzustellen.
- Bei der Gestaltung von Stellplätzen und den Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind die Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sind in den Eigentümern gemeinsam zu bauen und zu bepflanzen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich in Größe, Material und Dachform herzustellen.
- 3.2 Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter**
 Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter dürfen nur mit wasserundurchlässigem Plaster (aufwerksportig) hergestellt werden. Sie sind zu allen einsehbaren Seiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wandschreiben, Pergolen oder Hecke) optisch abzuschirmen.

- 4.0 EINFRIEDUNGEN**
- 4.1** Im Vorgartenbereich (Zone zwischen Baufassade und öffentlicher Verkehrsfläche) ist eine Einfriedung in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bei Doppel- und Reihenhäusern Terrassenfremdwände, die dem Sicht- bzw. Schallschutz dienen, mit einer Länge bis 2,50 m und einer Höhe bis 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenverläufen der einseitig angrenzenden Terrassen ist für die Bemessung der Höhe der Terrassenfremdwand das jeweils untere Terrassenniveau maßgebend.
- 4.2** Im Baugelbe WA 12 ist im rückwärtigen Grundstücksbereich zu den halb-öffentlichen und öffentlichen Grünanlagen keine Einfriedung zulässig.
- 4.3** Rückwärtige und seitliche Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur aus Maschendraht bis 1,50 m oder/und Hecken zulässig.
- 4.4** In den als Freizeit- und Erholungsflächen festgesetzten Flächen ist neben den festgesetzten Hecken auch eine Einfriedung aus Maschendraht bis 1,50 m Höhe ist zulässig.
- 5.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**
- Im Baugelbe WA 12 ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufassade (Vorgartenzone) zu 50 % gärtnerisch anzulegen.

- SONSTIGE HINWEISE**
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe 14 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
- Aufgrund der vorliegenden Messwerte war im Bereich des Plangebietes ein maximaler Grundwasserstand von 84,97 m ü. NN zu verzeichnen. Bei Kellerschichten unterhalb von 85,3 m ü. NN sollte der mögliche Grundwasserstand beachtet werden und entsprechende bautechnische Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser vorgesehen werden.
- Wegen des hochansteigenden Grundwassers sind grundstücksbezogene Baugrund-/Gründungsarbeiten erforderlich.
- Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist gemäß § 2 (5) HBO 2002 das festgesetzte Gelände auszumaßgeben.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Gemarkung:
 Flur:
 Groß-Grau, den
 Der Landrat des Kreises Groß-Grau im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) m. W. v. 01.01.2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNEHG) in der Fassung vom 18.04.1996 (GVBl. I, S. 145)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertrathung hat am 08.10.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 10.10.2003.

Bischofsheim, den 13. JUL 2003 Bürgermeister: R. Knecht

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB am 14.10.2003. Ortsübliche Bekanntgabe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 02.10.2003.

Bischofsheim, den 13. JUL 2003 Bürgermeister: R. Knecht

Öffentliche Auslegung und zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung hat die Gemeindevertrathung am 08.10.2003 den Entwurf zur Bausatzungsänderung genehmigt und seine Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf mit Begründung hat nach ausgiebiger Ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.10.2003 bis 17.11.2003 gem. § 3(3) BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der öffentlichen Auslegung am 10.10.2003. Zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom 14.10.2003.

Bischofsheim, den 13. JUL 2003 Bürgermeister: R. Knecht

Satzung
 Die Gemeindevertrathung hat am 15.12.2003 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10(1) BauGB beschlossen.

Bischofsheim, den 13. JUL 2003 Bürgermeister: R. Knecht

VERMERK DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 (2) BauGB wurde durchgeführt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

am 06. Jan. 2004
 1531 2 - 618 02/03-28 1. Aufl.
 Regierungspräsidium Darmstadt
 im Auftrag: J. K. 85

Gemeinde Bischofsheim

Bebauungsplan "Wingertspfad III" mit integriertem Landschaftsplan und 1. Änderung des Bebauungsplans "Wingertspfad II"

1. Änderung

Bearbeitung: Eichter + Schauss + Partner Architekten und Stadtplaner Erbacher Straße 4 64283 Darmstadt Tel. 06151 - 17660

gezeichnet: JHB Datum: 21.11.2003

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Ingenieurbüro Silwa Röhnstraße 2b 64572 Büttelborn