

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Thrauhöhe	
Firsthöhe	
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
z.B. WA 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauVO
0,4	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauVO
TH = max. 4,50 m	maximale Thrauhöhe = 4,50 m als Höchstmaß, gemäß Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen
FH = max. 9,50 m	maximale Firsthöhe = 9,50 m als Höchstmaß, gemäß Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen
4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauVO
	Baugrenze § 23 (3) BauVO
5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
	Überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Ausgleichsfäche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf einem 1m hohen Erdwall § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 nur geneigte Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung
15°-45°

10. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen
 Maßlinie / Maßzahl 63
 Erdwall, Höhe 1m
 geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)
 Flurstücksnummer

1. PLANUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 gemäß § 17 (1) BauVO als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

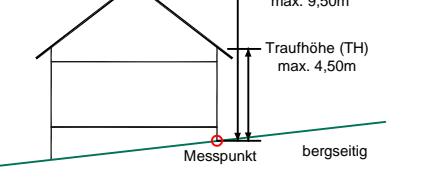
Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planentrag).

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist differenziert in die Nutzungsschablone eingeschränkt. 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 oder die Doppelhaushälfte.

1.5 Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

Die Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche und stellen das Höchstmaß dar. Die bergseitige Trauhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichen Gelände an der bergseitigen Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist mit 9,50m festgesetzt.



1.6 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV - Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 % der Nettofreifläche des Grundstückes (d. h. Grundstücksgröße abzüglich Anteil der Grünflächenzahl) als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist im Vorgärtenbereich mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen (Artenpektrum siehe Ziffer 1.8.2).

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 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszufließen. Dabei ist auf je angefangener 100 m² Pflanzfläche mind. 1 Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Gehölz pro 3 m²).

1.8.2 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenbuche	Carpinus betulus "Fastigata"
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Säuleiche	Quercus robur "Fastigata"
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
	Cornus mas
	Roter Hartriegel
	Haselnuss
	Corlus avellana
	Pflaumenhütchen
	Liguster
	Heckenkirsche
	Hundsrose
	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

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

Ersatzmaßnahmen durch das Ökokontor.

Als Ersatzmaßnahmen (bereits durchgeführt) werden herangezogen:

Gemarkung Niedergründau, Flur 33, Flurstück 19/1
Es erfolgte eine Umwandlung von Ackerland in eine naturnahe Grünlandeinsaat innerhalb des Flurstücks 19/1.

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

2.1 Dachgestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

2.2 Dachgauben:

Zulässig sind nur Satteldach-, Schlepp- und Tonnengauben.
Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Wegen mehrerer Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dachneideckung:

Für die Dachneideckung ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel, Kunstschiefer zulässig.

2.2 Stellplätze, Garagen, Gebäudezuwegungen und deren Gestaltung

Garagendächer können als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem Hauptgebäude hergestellt werden. Öffentliche und private Stellplätze sowie Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z.B. Okopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

2.3 Grundstücksgestaltung an der Erschließungsstraße

Im Bereich der Erschließungsstraße dürfen pro Grundstück auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 65% der Vorgartenfläche für PKW- Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrten und der Gebäudezuwegung verwendet werden. Die Restfläche ist als Grünfläche mit einem 25% Strauchanteil (siehe Artenliste Ziffer 1.8.2) gärtnerisch zu gestalten.

2.4 Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedekkten Farbton zu gestalten. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

2.5 Bepflanzung des Erdwall

In der umgrenzten Fläche ist ein mindestens 1m hoher Erdwall zu errichten und mit Gehölzen der Ziffer 1.8.2 zu bepflanzen.

3. HINWEISE

3.1 Anlegen von Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in einer Zisterne aufzufangen und auf dem jeweiligen Grundstück zu verarbeiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll in Abhängigkeit von der Regenauflauffläche (Dachfläche) zwischen 20-30 m³ projezierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Dabei ist der Erfaß des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 02.04.1999 III-79e 02.37.11 (StAnz. 10/ 1999 S. 709) zu beachten.

3.2 Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Wohnhäuser mit großen Fassaden und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Süd-Fassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen. Die Hauptfassrichtung sollte sich in der Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

3.3 Gemäß § 20 HDschG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der Unterlen Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.4 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 AIIlastic das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatisches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.5 Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

3.6 Der kulturfähige Unterboden sollte auf den Grundstücken verbleiben und zur Gelände- und Gartengestaltung sowie zur Schüttung des Erdwälles wieder eingesetzt werden.

3.7 Aus Gründen der rationalen Energienutzung (§81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Wärmewassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.

3.8 Zum Schutz vor Belästigungen durch Rauchgasmissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet nur zulässig, wenn die entsprechenden DIN - Normen, VDI - Richtlinien sowie Zulassungen erfüllt werden.

3.9 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, die ein insektenschädigendes UV- armes Lichtspektrum aussstrahlen. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor den Fassaden von schützenswerten Dauerlaufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.