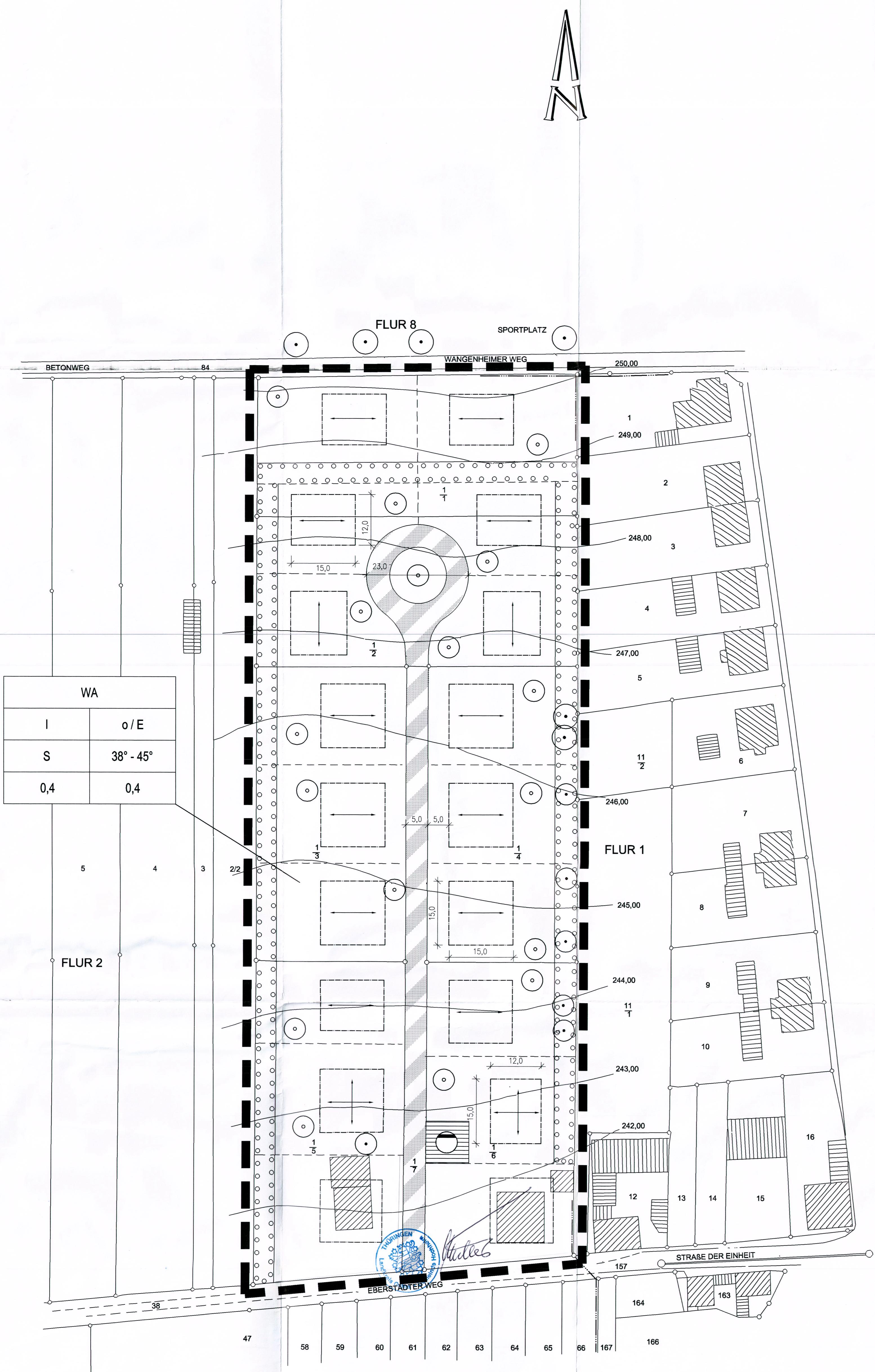


BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM EBERSTÄDTER WEG" DER GEMEINDE HOCHHEIM



Planzeichen

gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 4, 16 und 22 BauNVO)

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

Erläuterungen

- 1.2.1 WA allgemeines Wohngebiet

- 1.2.2 o / E offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig

- 1.2.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 1.2.4 38° - 45° Dachneigung (Material Ziegel, naturrot bis kupferrot)

- 1.2.5 S Satteldach

- 1.2.6 0,4 Grundflächenzahl, GRZ

- 1.2.7 0,4 Geschoßflächenzahl, GFZ

Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB und § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)

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

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7. Nachrichtliche Eintragungen

7.1 vorhandene Bebauung

7.2 Flurstücksgrenzen

7.3 Flurstücknummer

7.4 Hauptflirichtung

7.5 Flurgrenze

7.6 Flurbezeichnung

7.7 Höhenlinie vorhandenes Gelände, Höhenbezug örtlich

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLEICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Zulässig sind ausschließlich Baulichkeiten gem. § 4 (2) des BauNVO. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 auf zwei begrenzt.

1.1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauGB)
Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind generell auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Zur Sicherung der PKW-Stellplatzflächen wird der Abstand der Garage bzw. des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mit mindestens 5,0 m festgelegt. Eine Einredung zur Straße hin ist hier nicht zulässig.

1.2. HOHE UND HÖHESTEN DER BAULICHEN ANLÄSSE (§ 16 BauGB)

Die Erdgeschossflächenhöhe (Oberkante Rohdecke) darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Oberkante des vorhandenen Gebäudes, gemessen in der Mitte der vorderen Gebäudefrontfläche, liegen. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 3,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen Gebäudefrontfläche, festgesetzt.

1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig. Ausnahmeweise kann die rückwärtige bzw. gartenseitige Baugrenze bis zu 3 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind auch fachabdingende Vorschriften mit einer maximalen Tiefe von 1 m und einer maximalen Breite von 4 m, ohne daß die Gesamtbreite der Überschreitungen mehr als 20 % der betreffenden Gebäudelänge gemacht.

2. BAUORUNGSRECHTLEICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB)

2.1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1.1. Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 38-45° zu verfügen. Für die übrigen Dacharten darf nur durchgehende Dachplatten im Farbtonbereich von naturrot bis Kupferrot zulässig.

Dachplatten müssen vom Ortsgut mindestens 1,00 m Abstand halten. Die Summe aller Dachplattenbreiten darf auf max. 1/2 der zugehörigen Firstlängen begrenzt.

2.1.2. Sollarten und Kollektoren
Sollarten und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut und bis zu einer Größe von max. 10 m² pro Baugrubenfläche errichtet werden. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind zulässig.

2.1.3. Außenwandflächen, Fassaden
Die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich als Putzfassaden in hellen Postelltonen aus der Farbpalette von weiß, gelb, braun, grün und grau bzw. erdigem Farbtönen zulässig.

2.2. GESTALTUNG DER AUBENANLAGEN

2.2.1. Einredungen
Zwischen Einredungen sind nur als Heckenblöcke mit senkrechter oder wogenförmiger Lattung, als Mischheckenblöcke bzw. dichtwachsende Hecke (Gebüsche gem. Anleihe der gründnerischen Festsetzungen) zulässig. Die vorgenannten baulichen Einredungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3. SONSTIGE HINWEISE
Sollten bei Errichten oder Veränderung von Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik oder Bausubstanz (Größe, Materialien, Bruchschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundierung und Dokumentation ist einzuräumen. Es gilt § 16 des ThDSchG.

4. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN, AUSGLEICH- UND GESTALTUNGSMASSENNAHMEN

4.1. AUSGLEICHSMASSENNAHMEN

Als Ausgleich für flächenhafte Versteigerungen beleben Oberböden durch Überbauung und für den Verlust von Pflanzstrukturen, sind vom Träger der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen nachzuweisen. Als Ausgleichsflächen sind private Grünflächen mit Pflanzung festgesetzt.

4.1.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) – Anlage einer freiwohnenden Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden im Bereich des Wohngebietes bzw. jeweils benachbarten Wohngebäuden die vorgesehene Pflanzfläche in der Straße und Straßenflucht angelegt. Die Hecke darf abgestutzt und ordentlich, bestehend aus Bäumen, Sträuchern, zu gestalten. Dabei erfolgen die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, sie dürfen nicht verändert und die dafür vorgesehene Fläche nicht anderweitig genutzt werden.

Zu verwenden sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzliste. Nicht in der Pflanzliste aufgeführte Arten dürfen nicht verwendet werden. Bäume sind in einer Dicke von 15/20 cm zu pflanzen.
- Pflanzquellsort: Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Bollen, Stammumfang 14 – 16 cm
- Sträucher, 2x verpflanzt, mit Bollen, Höhe 125 – 150 cm

4.1.2. Einzelbepflanzungen auf privaten Grünflächen

Zur weiteren Eingrünung des Wohngebietes wird je privatem Grundstück die Pflanzung eines solitär stehenden, hochstammigen Obstbaumes zugewiesen. Die Verwendung aller Arten und Sorten ist zulässig.

- Pflanzquellsort: Bäume, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Bollen, Stammumfang 14 – 16 cm

4.2. GESTALTUNGSMASSENNAHMEN

4.2.1. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gründnerisch zu gestalten und auf Bäume zu unterhalten, d.h. es sind zusammenhängende Grünflächen aus Rosengräben und bodenbedeckenden Pflanzungen mit Einzelgehölzen anzulegen.

Für die Pflanzung der privaten Grünfläche ist die Liste der einheimischen, standortgerechten Läufgehölze (Pkt. 4.3) maßgebend.

In Repräsentationsbereichen wie Eingängen etc. sind auch Ziergehölze zugelassen, bei einem Konferenzraum von max. 100 m² darf die Fläche der Ziergehölze 10 % der Fläche des Konferenzraums der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- Arten, z.B. Selbstklimer:

Portunaria tricuspidata „Velutina“ - Jungfernrebe

Hedera helix „Aurea“ - Goldene Efeu

- Arten, z.B. Schlinger:

Clematis montana - Bergrebe

Clematis vitalba - Weißrebe

Polygonum perfoliatum - Körnerich

Portulaca oleracea - Wilder Wein

4.2.2. Einzelbepflanzung am Wendekreis

Zur Gestaltung des Straßenbildes am Wendekreis wird die Pflanzung eines solitär stehenden gräsernen Läufbaumes festgesetzt. Die Pflanzung ist auf die Zeit der öffentlichen Erschließung zu verzögern. Eine zeitliche Einräumung dieses mindestens 100 cm breiten und 100 cm gewehrten, ist eine kreisförmige Baumscheibe mit einem Radius von 4 m zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe ist mit Baumschutzhügeln zu schützen, für die Pflanzung wird folgendes festgesetzt:

- Art: Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Pflanzquellsort: Pflanzdecks mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband

- Pflanzzeit: Erwachsenenpflanzen mit einem Stammumfang von 22-24 cm

- Baumbewehrung: Pflanzdecken mit Rondopolen oder Abstandshügeln, Rosengittersteine oder Schottersteine, Wegebegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

4.2.3. Befestigung von Flächen

Befestigte Freiflächen (u.a. Zufahrten, Stellplätze, Wege) sind durchlässig zur Versickerung von Regenwasser auszubilden. Als sicherführende Oberflächenbefestigungen gelten solche, die zumindest einen Teil des Oberflächenbereichs durch Füll- und ungebundene Deck- bzw. Tragschichten auf einer dichten Randschicht ausgebaut sind. Die Randschicht darf nicht mit breiten Fugen (Steine mit Rondopolen oder Abstandshügeln), Rosengittersteine oder Schottersteine, Wegebegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

4.2.4. Einzelbepflanzung am Wendekreis

Zur Gestaltung des Straßenbildes am Wendekreis wird die Pflanzung eines solitär stehenden gräsernen Läufbaumes festgesetzt. Die Pflanzung ist auf die Zeit der öffentlichen Erschließung zu verzögern. Eine zeitliche Einräumung dieses mindestens 100 cm breiten und 100 cm gewehrten, ist eine kreisförmige Baumscheibe mit einem Radius von 4 m zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe ist mit Baumschutzhügeln zu schützen, für die Pflanzung wird folgendes festgesetzt:

- Art: Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Pflanzquellsort: Pflanzdecks mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband

- Pflanzzeit: Erwachsenenpflanzen mit einem Stammumfang von 22-24 cm

- Baumbewehrung: Pflanzdecken mit Rondopolen oder Abstandshügeln, Rosengittersteine oder Schottersteine, Wegebegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

4.2.5. Einzelbepflanzung am Wendekreis

Zur Gestaltung des Straßenbildes am Wendekreis wird die Pflanzung eines solitär stehenden gräsernen Läufbaumes festgesetzt. Die Pflanzung ist auf die Zeit der öffentlichen Erschließung zu verzögern. Eine zeitliche Einräumung dieses mindestens 100 cm breiten und 100 cm gewehrten, ist eine kreisförmige Baumscheibe mit einem Radius von 4 m zu gewährleisten. Die Pflanzscheibe ist mit Baumschutzhügeln zu schützen, für die Pflanzung wird folgendes festgesetzt:

- Art: Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- Pflanzquellsort: Pflanzdecks mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband

- Pflanzzeit: Erwachsenenpflanzen mit einem Stammumfang von 22-24 cm

- Baumbewehrung: Pflanzdecken mit Rondopolen oder Abstandshügeln, Rosengittersteine oder Schottersteine, Wegebegrenzungen sind möglichst bündig mit angrenzenden Vegetationsflächen herzustellen.

4.3. LISTE DER EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZE

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Zweiflügiger Weißdorn

Euonymus europaeus - Europäisches Pfeifenkraut

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Prunus spinosa - Schlehe