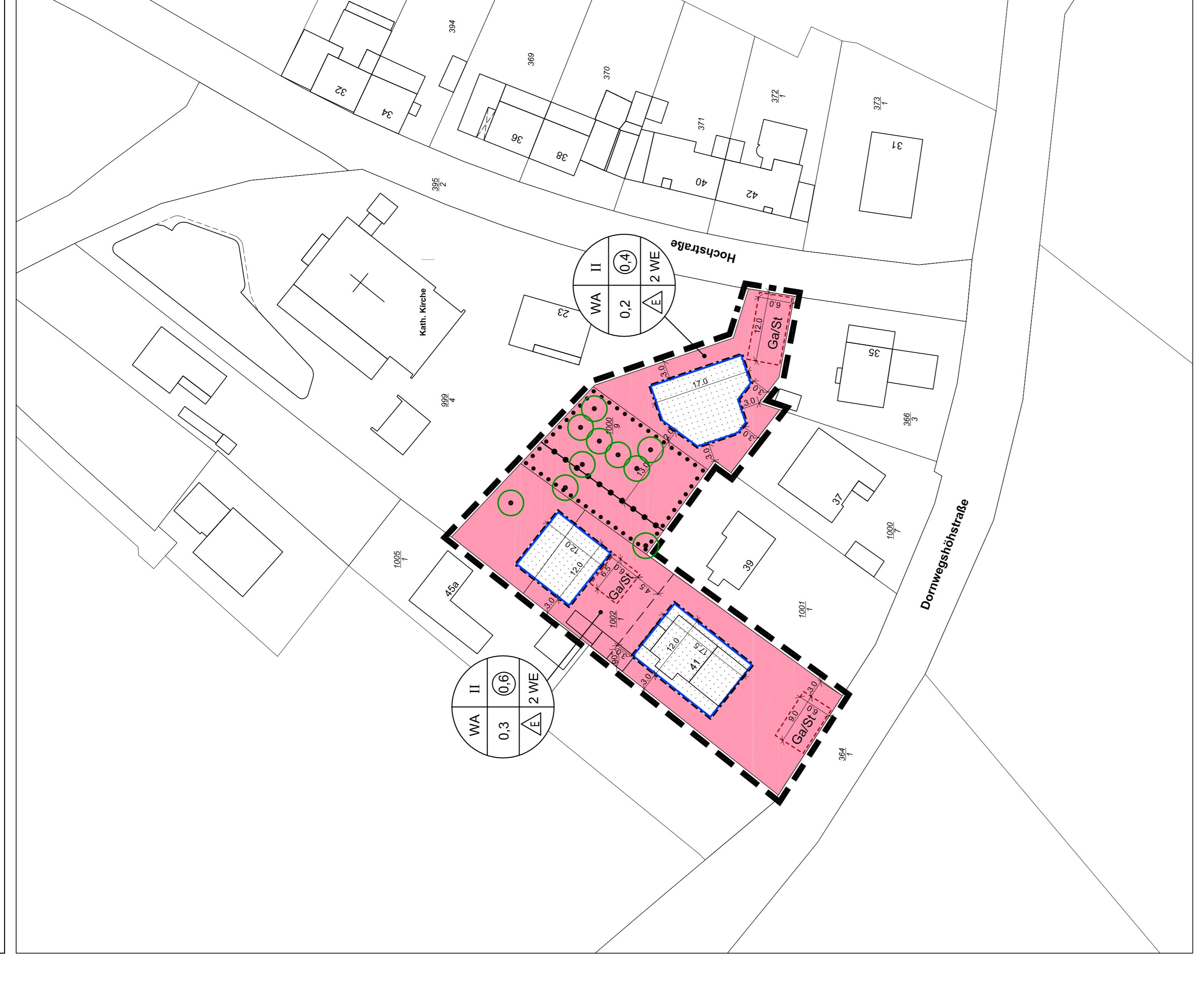


2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steinbruch - Am Pfaffenberg - Hochstraße - Dornwegshöhrstraße M 1:500



Verfahren

Textliche Festsetzungen

I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO	
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA (§ BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)	
Allgemein zulässig und gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:	- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Betriebserhaltungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Gartenschaubarriebe, - Tankstellen.	
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)	
2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 6 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	
2.1.1	Höhenbezugspunkt Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die (im natürlichen Geländeverlauf) tiefe Ecke des Bauteilsturms.	
6.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Grundstücksbefestigung	
7.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
7.	Maximal zulässige Außenwandhöhen (Traufhöhen)	
2.1.2	Zwei Vollgeschosse zulässig; max. zulässige Außenwandhöhe $AWH_{max} = 7,50$ m Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Scheitlinie der Außenwand mit dem höchsten Punkt des Traufabschlusses, bei Flachdächern mit Dachtraufhöhe unter Überdeckung. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Stattgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des Flachdaches des Stattgeschosses messen am Hochpunkt. Die zulässige Außenwandhöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Herabsetzung über einem Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.	
2.1.3	Zwei Vollgeschosse zulässig; max. zulässige Gebäudehöhe $GH_{max} = 11,50$ m Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Deckraum (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder Flachdächern) gemessen am Hochpunkt. Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Stattgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante des Flachdaches des Stattgeschosses messen am Hochpunkt. Die zulässige Außenwandhöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden. Herabsetzung über einem Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.	
II.	Überschreibung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 2 Satz 2 und 3; § 30 Abs. 3 BauNVO)	
3.	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
4.	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauDB) Oberflächenbefestigung	
5.1	Fiederwandschichtende Beistlige, nicht überdachte Flächen der Baugrubenstücke – mit Ausnahme von Fahrweegen – sind so weit wasserwirtschaftlich befähigt, Wasser durchlässig herzustellen. Als wasserwirtschaftliche Bedingungen gelten laut Wasserdrainage-, Pressfalten-, Pressfalten- und Abwasserdrainageanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflichen zu zulässige Vorgelegte Steiplätze sind auf der Zufahrt vor Garagen, Carports oder Stellplätzen in deren Zulässigkeitsfläche zulässig, jedoch nach der Steiplatznutzung nicht anrechenbar.	
5.2	Niederschlagswasserversickerung / Regenwasserrückhaltung Auf den privaten Baugrubenstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll, sofern es nicht auf einer steinigen oder sandigen Unterlage steht, auf einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wieder verwendbar werden (siehe § 11. Was serentlastungsgesetz, § 37 Abs. 4 HWG).	
5.3	Maßnahmen für den Abtrennung Von Vermeidung der Verhinderung von Sickerungen, Trübung und anderen Schädigungen von Teilen des Anwesens bis hin zu den benachbarten Grundstücken ist zu verhindern. Zum Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkenntnisse beachtet werden:	

Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

IV.	Hinweise und Empfehlungen
13.	Nutzung erneuerbarer Energien Es wird empfohlen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, zu treffen. Weiterhin sind die Vorgaben der Energien-Wärmedienstgesetz (EEWärmeG) einzuhalten.
14.	Bodenkennmäler Wien bei Erdarbeiten Bodenkennmäler, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalschutz, Archäologische Denkmalspflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
15.	Schutzmaßnahmen bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Tiefbaumaßnahmen müssen 2,5 m zu unterirdischen Bauten, den technischen Richten GW 125 einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Anlagen gegen Wurzelintrusionen zu sichern oder die Standorte der Bauten entsprechend zu verschieben. Planzahnmaßnahmen im Nahbereich zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit oben laufwärtsbrechenden Neubauten einzubauen, ein gruppenhafter örtlicher Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubauarbeiten.
16.	Bodenschutz Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind im Pfangebiet verboten. Bei allen Bauvorhaben, die einen Einfluss auf den Boden erfordern, ist auf ergänzendes Maßnahmen zu achten. Es kann sich bei der Bodenbearbeitung um eine Veränderung der schädlichen Bodenveränderung handeln, und diese umfasst den zuständigen Bereich des Regierungspräsidiums Darmstadt. Anleitung Arbeitskreis und Fachgruppe Bodenschutz, mitzuholen. Darüber hinaus ist ein Pfangebiet in Altlastfragen hinzu zu ziehen.
17.	Artenempfehlungen Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten: Acer campestris Aesculus canadensis Carpinus betulus Crataegus laevigata Malus sylvestris Prunus avium Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus torminalis Obstbäume (Lokalsorten), zum Beispiel: Äpfel Birnen Büttern Glockenbirne Hauszwetsche Kieferbirne Pfirsich

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

V.	Rechtsgrundlagen
	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über die Änderung des Baugesetzbuchs (BGBl. I, S. 148) vom 03.07.2013 (BGBl. I, S. 1548).
	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2013 (BGBl. I, S. 154).
	- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1509), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2013 (BGBl. I, S. 1509).
	- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (BGBl. I, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz über die Änderung der Bauordnung (BGBl. I, S. 622).
	- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 252), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482).
	- Hessisches Aufwahrungsrecht zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 458), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458).
	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734).
	- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 622).
	- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2013 (BGBl. I, S. 1543).
	- Gesetz über die Umweltverträgliche Betriebsprüfung (UVPG), d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734).

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen