DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT

HEPPENHEIM, DEN 5.OKT.1993

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT I. A.

KARTENGRUNDLAGE
KATASTERPLAN M 1:500
KATASTERAMT HEPPENHEIM
AKTUALISIERT PBS 6/91

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE — ERGÄNZENDES STRUKTUR-KONZEPT (NACHRICHTLICH)
- BAULINIE
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABZUTRAGENDE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND RAMPEN ZU TIEFGARAGEN
- PUG — PARKUNTERGESCHOSS
- St — STELLPLÄTZE — GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- Go — GARAGEN — GGo GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- EINFAHRT / AUSFAHRT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- PRIVATER FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEM. § 9 (1) 15 BAUGB MIT PFLANZGEBOT
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE GEM. § 9 (1) 15 BAUGB MIT PFLANZGEBOT
- ERHALTENSWERTE BÄUME — FASSADENBEGRÜNUNG
- ANZUPFLANZENDE BÄUME — ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- HAUPTFIRSTRICHTUNG - SATTELDACH
- ZELTDACH
- I — EINGESCHOSSIG
- II — MAXIMAL ZWEIGESCHOSSIG
- II — ZWINGEND ZWEIGESCHOSSIG
- II — MAXIMAL DREIGESCHOSSIG
- IIIe — MAXIMAL DREIGESCHOSSIG (EINGESCHRÄNKT DURCH TRAUFWANDHÖHE)
- IV — MAXIMAL VIERGESCHOSSIG
- SG — SOCKELGESCHOSS, OBERKANTE DECKE BIS MAXIMAL 1,40 M ÜBER ANGRENZENDER VERKEHRSFLÄCHE
- TWH ≤ 8,0 — TRAUFWANDHÖHE MAXIMAL 6,0 M
- TWH ≤ 10,0 — TRAUFWANDHÖHE MAXIMAL 10,0 M
- TRAFOSTATION, GEPLANT
- HÖHENPUNKT OK AUSGEBAUTER VERKEHRSFLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- HAUS- UND VORGÄRTEN
- TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN MIT BEWUCHS (Z.B. STELLPLÄTZE)
- EXTENSIV GENUTZTE GRÜNFLÄCHEN (HIER EXTENSIVRASEN, ER)
- TEILWEISE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTETE FLÄCHE (VGL. HISTORISCHE UND TECHNISCHE ERKUNDUNG, INGENIEURBÜRO RÖVER + PARTNER, BENSHEIM, 1992)
- △ BOHRSTELLE MIT LEICHTER BODEN-BELASTUNG
- EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG (TIEFGARAGE)

0.25 0.5 0.75 1.0 — 50m — 500 — M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) 1 UND 2 BAUGB**

1.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: HÖHE BAULICHER ANLAGEN	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: GRZ ODER GR IN M²	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: GFZ ODER GF IN M²	BAUWEISE SOWIE SONSTIGE ERGÄNZEFEST-SETZUNGEN
WA 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	III UND III e	TRAUFWANDHÖHE GEM. PLANEINTRAG	0,5 § 17 (2) BauNVO BFZ=0,4	1,5 § 17 (2) BauNVO	GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO
WA 2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BAUNVO	II	TRAUFWANDHÖHE MAX. 7,5 m	0,4 BFZ=0,5	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
WA 3	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BAUNVO	II	TRAUFWANDHÖHE MAX. 7,5 m	0,4 BFZ=0,5	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO
WA 4	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BAUNVO	ZWINGEND II	TRAUFWANDHÖHE MAX. 8,5 m	0,4 BFZ=0,5	0,8	GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO

1.2 IM **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 1** UND **WA 4** SIND ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 1 BIS 5 BAUNVO AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.

1.3 WEREN IM **ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 2** DIE GRUNDSTÜCKE, FÜR DIE EINE EINHEITLICHE ÜBERBAUUNG NICHT FESTGESETZT IST, ZUSAMMENGELEGT, SO GILT DIE FESTGESETZTE INNERE DOPPELTE BAULINIE UND DAMIT DER ZWINGENDE ANBAU AN DIE GEMEINSAME GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS AUFGEHOBEN, SO DASS AUCH ZWEI DOPPELHAUSHÄLFTEN ERRICHTET WERDEN KÖNNEN, DEREN GRÖSSE UNABHÄNGIG VON DER MITTIG VERLAUFENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE GEWÄHLT WERDEN KANN.

1.4 BAUGRENZEN DÜRFEN DURCH ERKER UND TREPPENHÄUSER BIS 5,0 M BREITE UM NICHT MEHR ALS 0,5 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

1.5 ÜBERSCHREITUNGEN DURCH BALKONE BIS ZU 4,0 M BREITE UM BIS ZU 2,0 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DER, ZUR DAVORLIEGENDEN SEITLICHEN NACHBARGRENZE VERBLEIBENDE ABSTAND 2,0 M NICHT UNTERSCHRITTET.

HINWEIS
ZWINGT DER BEBAUUNGSPLAN DURCH DIE FESTSETZUNG EINER BAULINIE ZUR UNTERSCHREITUNG DER ERFORDERLICHEN ABSTANDSFLÄCHE NACH § 8 HBO, SO GELTEN GEM. § 6 (13) HBO DIE BINDENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, SOFERN ZWINGENDE BELANGE DES BRANDSCHUTZES NICHT ENTGEGENSTEHEN.

2. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB**

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE-HAUPTFIRSTRICHTUNGI IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN.

3. **GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) UND § 21A BAUNVO**

3.1 DIE **ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE/GARAGEN** WIRD FÜR DIE BEREICHE **WA 1**, **WA 2** UND **WA 4** ABWEICHEND VON DER ZEIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIGEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT VIERNHEIM WIE FOLGT FESTGELEGT, § 1 (9) (11) 4 HBO:

PRO EINFAMILIENHAUS	2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
PRO EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ODER ZWEIFAMILIENHAUS	3 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
PRO WOHNUNG IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	1 STELLPLATZ ODER GARAGE

BEI EINFAMILIENHÄUSERN KÖNNEN DIE BEIDEN ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE (GARAGEN) AUCH HINTEREINANDER ANGEORDNET WERDEN (“GEFANGENER STELLPLATZ/GARAGE”).

3.2 IM **WA 1** SIND **GARAGEN** NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IN FORM VON TIEFGARAGEN ODER KELLERGARAGEN UNTER DEN WOHNGEBÄUDEN ZULÄSSIG. TIEFGARAGEN, DEREN DECKE NIVEAUGLEICH MIT DER STRASSE ODER TIEFER LIEGT, KÖNNEN DIE BAUGRENZEN AUSNAHMSWEISE ÜBERSCHREITEN. DIE TIEFGARAGENDECKEN SIND MIT EINER MIND. 0,50 M STARKEN ERDSCHICHT ZU ÜBERDECKEN.

STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR AUSDRÜCKLICH VORGESEHENEN FLÄCHEN ZUGELASSEN.

3.3 IM **WA 2** UND **WA 3** SIND STELLPLÄTZE UND GARAGEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ODER IN DEN SEITLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN DER HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DABEI DIE VORDERE UND HINTERE BAUGRENZE NICHT ÜBERSCHREITEN.

HINWEIS
BEI EINIGEN GRUNDSTÜCKEN SIND DARÜBER HINAUS FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN GESONDERT AUSGEWIESEN.

3.4 IM **WA 4** SIND STELLPLÄTZE UND GARAGEN NUR INNERHALB DER AUSDRÜCKLICH HIERFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 22 BAUGB ZULÄSSIG.

HIERBEI IST EINE REIHENHAUSBEBAUUNG (GARAGE UND 1 STELLPLATZ) ZUGEORDNET. SE SIND JEWEILS FESTE, NICHT-GETRENNT VERÄUSSERBARE BESTANDTEILE DER EINZELNEN WOHNGRUNDSTÜCKE.

DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND VON DEN EIGENTÜMERN GEMEINSAM ZU BAUEN UND ZU BEPFLANZEN. DIE GARAGEN SIND EINHEITLICH IN GRÖSSE, MATERIAL UND DACHFORM HERZUSTELLEN. DIE STELLPLÄTZE SIND EINHEITLICH MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG (RASENGITTERSTEINE, PFLASTER MIT RASENFUGEN O.Ä. ZU BEFESTIGEN (DIES GILT SINNGEMÄSS AUCH FÜR CARPORTS NACH ABS 3.5).

3.5 AUF FLÄCHEN, AUF DENEN GARAGEN ZULÄSSIG SIND, KÖNNEN WAHLWEISE AUCH CARPORTS ANGELEGT WERDEN. EIN CARPORT IST EIN ÜBERDACHTER STELLPLATZ OHNE SEITLICHE VERKLEIDUNG.

DIE STÜTZEN DES CARPORTS SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

3.6 GARAGENGESCHOSSE SINO AUF DIE FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE NICHT ANZURECHNEN, § 21A (1) BAUNVO. IHRE FLÄCHE ÜLEIBT DAMIT GEM. § 21A (4) NR. 1 BAUNVO BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE UNBERÜCKSICHTIGT.

4. **NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 BAUNVO**

NEBENANLAGEN (GEBÄUDE) SIND IN DEN GEBIETEN **WA 1**, **WA 2** UND WA 4 NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND HINTER DER FESTGESETZTEN RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE IM STRASSENABGEWANDTEN GARTENBEREICH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6 M² ZULÄSSIG.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

5. **GEBÄUDEGESTALTUNG**

5.1 DIE IN PLANEINSCHREIBEN UND NUTZUNGSSCHABLONE ANGEGEBENEN **TRAUFWANDHÖHEN** WERDEN GEMESSEN

- IM **WA 2** - **WA 4** VON ÖBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND IM
- IM **WA 1** ÜBER DER JEWELS DEM GEBÄUDE NÄCHSTGELEGENEN, IN DER PLANZEICHNUNG IMMERHALB DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE EINGETRAGENEN, HÖHE ÜBER NN.

BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUFGEHENDEN WAND MIT DER DACHHAUT (BEI TRAUFSTÄNDIGEN GEBÄUDEN BZW. BIS ZUR WAAGERECHTEN GRUNDLINIE DER GIEBELFLÄCHE (BEI GIEBELSTÄNDIGEN GEBÄUDEN) IN DER MITTE DER GEBÄUDEKANTE.

5.2 DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 50 M² GRUNDFLÄCHE SIND ALS GLEICHSCHENKLIGE SATTEL- ODER WALMDÄCHER AUSZUBILDEN.

5.3 DIE DACHNEIGUNG IST AUF 30° - 45° BEGRENZT.

5.4 **DACHAUFBAUTEN** SIND IN FORM VON GLEICHSCHENKLIGEN SATTEL-, UND DREIECKS-GAUBEN SOWIE SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN.

5.5 EINZELGAUBEN DÜRFEN EINE MAXIMALE **BREITE** UND EINE MAXIMALE **HÖHE** NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE HÖHE WIRD GEMESSEN VOM SCHNITTPUNKT DER GAUBENVORDERWAND MIT DER DACHHAUT BIS ZUR GIEBELTRAUFE.

GEBIETSBEZEICHNUNG	WA 1	WA 2 - 4
MAXIMALE GAUBENHÖHE	1,70 M	1,50 M
MAXIMALE GAUBENBREITE	3,00 M (*)	2,00 M

(*) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GAUBEN BREITER SEIN, WENN SICH DIES MIT DER PROPORTION DES DACHES VERTRÄGT.

5.6 DIE **GESAMTLÄNGE** DER GAUBEN AUF EINER DACHFLÄCHE DARF HÖCHSTENS DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DIESER DACHSEITE BETRAGEN. BEI WALMDÄCHERN GILT ALS MASSGEBENDE TRAUFLÄNGE DIE TRAUFLÄNGE PLUS DER FIRSTLÄNGE GETEILT DURCH ZWEI.

DER SEITLICHE ABSTAND ZUM GIEBEL SOWIE ZUR NÄCHSTEN GAUBE MUSS MINDESTENS 1,25 M BETRAGEN.
DER **HÖCHSTE PUNKT** DER DACHGAUBEN MUSS MINDESTENS 0,50 M UNTER FIRSTOBERKANTE DES DACHES LIEGEN.

5.7 AUF EINER DACHSEITE DARF NUR EINE GAUBENFORM ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN.

5.8 DIE ZULÄSSIGE NEIGUNG DES DACHES BEI SATTELGAUBEN IST AUF 30° BIS 45° FESTGELEGT.

5.9 IM **WA 1** UND **WA 2** SIND DACHAUFBAUTEN/GAUBEN, DIE SICH AUFGRUND VON IN DEN DACHRAUM HINEINREICHENDEN TREPPENHÄUSERN ERGEBEN, HINSICHTLICH FORM, DACHNEIGUNG, SEITEN- UND FIRSTLÄNGE DEN ÜBRIGEN GAUBEN DES GEBÄUDES ANZUPASSEN.
UNZULÄSSIG SIND INSBESONDERE DACHAUFBAUTEN/GAUBEN, BEI DEREN DÄCHERN DIE TRAUFE LÄNGER ALS DIE WAAGERECHTE GIEBELGRUNDLINIE IST, ODER DIE MIT EINER TRAUFSEITE IN DIE DACHFLÄCHE DES HAUPTDACHES SO EINSCHNEIDEN, DASS UNGLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER ENTSTEHEN.

5.10 BEI DER **EINDECKUNG** DER GENEIGTEN DÄCHER SIND KLEINTEILIGE ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE IN ROTER BIS BRAUNER **EINFÄRBUNG** ZU VERWENDEN.

AUSNAHMEN VOM DEN FESTGESETZTEN EINDECKUNGSMATERIALIEN KÖNNEN DANN ZUGELASSEN WERDEN: WENN DIES DER AKTIVEN ODER PASSIVEN GEWINNUNG VON SONNENWÄRME DIENT.

ZUR EINDECKUNG DER GAUBEN IST ENTWEDER DAS MATERIAL DES HAUPTDACHES ZU VERWENDEN ODER ALTERNATIV ZU WÄHLEN, DASS IM FARBTON AUF DAS HAUPTDACH ABGESTIMMT IST.

5.11 FÜR **WÄNDE UND BALKONBRÜSTUNGEN** SIND ALLE GLASERTEN UND GLÄNZENDEN MATERIALIEN WIE FLIESEN, PLATTEN, KUNSTSTOFF- UND METALLOBERFLÄCHEN, GLÄNZENDER PUTZ SOWIE ASBEST UNZULÄSSIG.
FÜR ANSTRICHE WERDEN GEDECKTE FARBEN MIT EINEM REMISSIONSWERT VON 5-70 FESTGELEGT.

6. **EINFRIEDUNGEN**

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND, SOWEIT ÜBERHAUPT ERFORDERLICH, SO ZU GESTALTEN, DASS SIE DAS ZUSAMMENHANG DES STRASSEN-, WEGE- UND PLATZBILDES NICHT STÖREN. EINFRIEDUNGEN SIND IN ALS HECKE, TRANSPARENTE HOLZZÄUNE, STAHLBANK- ODER DRAHTGEFLECHTZÄUNE GGF. MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN AUSZUFÜHREN. MASSIVE SOCKEL SIND BIS 0,30 M ZULÄSSIG.

IM **WA 1** UND **WA 2** IST ZUR WORMSER STRASSE HIN AUSNAHMSWEISE AUCH EINE MASSIVE ZIEGEL- ODER KLINKERMAUER ZULÄSSIG, DIE MIT RANKENDEN ODER KLETTERNDEN PFLANZEN BEGRÜNT WERDEN SOLLTE.

EINFRIEDUNGEN DÜRFEN EINE HÖHE VOM **MAX. 1,00 M** SOWIE BEI ERHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBERZIEHUNGEN EINE HÖHE VON **MAX. 0,70 M** NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI DOPPEL- ODER REIHENHAUSBEBAUUNG IST AUF DER STRASSENABGEWANDTEN GARTENSEITE, ENTLANG DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN SICHTSCHUTZ VON MAXIMAL 2,0 M HÖHE UND 4,0 M TIEFE, GEMESSEN VON DER RÜCKWÄRTIGEN GEBÄUDEKANTE, ZULÄSSIG.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO

7. **BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 19 (4) S.3 BAUNVO UND § 87 HBO**

7.1 FÜR DIE GEBIETE **WA 2** - **WA 4** WIRD EINE **BODENFUNKTIONSZAHL (BFZ)** VON **0,5**, FÜR DAS GEBIET **WA 1** EINE **BODENFUNKTIONSZAHL** VON **0,4** FESTGELEGT.

DIE **BODENFUNKTIONSZAHL (BFZ)** LEGT DEN ANTEIL DES BAUGRUNDSTÜCKS FEST, DER MIT ÖKOLOGISCH WIRKSAMER OBERFLÄCHE ZUR ERHALTUNG UND VERBESSERUNG DER NATÜRLICHEN BODENFUNKTIONEN ANZULEGEN IST.
IST Z.B. EINE BZF VON 0,5 FESTGESETZT, SO SOLLEN AUF 50 % DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FLÄCHENWACHSTUM UND WASSERVERSICKERUNG OHNE NACHTEILE FÜR DIE GRUNDWASSERQUALITÄT MÖGLICH SEIN. DIES KANN SOWOHL DURCH GÄRTNERISCHE GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN, ALS AUCH DURCH DACH- ODER FASSADENBEGRÜNUNG ERREICHT WIDERN.

D.H. AUF DIE BODENFUNKTIONSZAHL WERDEN ANGERECHNET MIT :

1,0	UNBEGRÜSCHRÄNKT ALLE PFLANZ-, EINSAAT- UND SÄRZESSENSFLÄCHEN AUF NATÜRLICH ANSTEHENDEM ODER FACHGERECHT ENTSEGELTEM BODEN. DIES GILT FÜR MINDESTENS 1% % DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERFÜLLENDE ERFÜLLENDE ERFÜLLENDE
0,7	DACHBÄCHEN, DIE MIT EINER MIND. 9,0 CM MÄCHTIGEN, VEGETATION TRAGENDEN BODEN/ BZW. SUBSTRATSCHAFLAGE VERSEHEN SIND.
0,3	FIERFLÄCHEN, DIE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALEN EPFESTIGT SIND.

DIE BODENFUNKTIONSZAHL WIRD ERMITTELT DURCH DIE BERECHNUNG DER JEWELS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN BEFINDLICHEN EINZELNEN FLÄCHENARTEN (Z.B. ANTEIL GRÜNFLÄCHE X 1,0, ANTEIL DACHBÄRFLÄCHE X 0,7, ANTEIL WASSERDURCHLÄSSIG BEFESTIGTER FLÄCHEN X 0,3 U.S.W.) SOWIE DAS ADDIEREN DER EINZELWERTE UND DIE DIVISION DER SUMME DURCH DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.

7.2 UNABHÄNGIG VON DEN FESTLEGUNGEN NACH 7.1 SIND AUF DEN GRUNDSTÜCKEN MIT WOHNBEBAUUNG JE **80 M²** NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE AUSZUWEISEN UND ZU PFLANZEN :
ENTWEDER 1 **KROSSBRÖKINGER LAUBBAUM**, ODER 2 **KLEINKRONIGE LAUBBÄUME**, ODER 20 **STRÄUCHER** (ODER 32 LFM. **REGIONTE WANDFLÄCHE** (MINDESTWUCHSHÖHE 2,5 M), ODER 16,0 LFM. BEGRÜNTE WANDFLÄCHE (MINDESTWUCHSHÖHE 5,0 M), ODER **80 M² DACHBEPFLANZUNG** (NICHT BEGEHBAR/FOKENS), ODER EINE ANTELIGE KOMBINATION DER GENANNTEN PFLANZMÖGLICHKEITEN.
DIE ENTSPRECHEND DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENDEN ODER ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE KÖNNEN HIERBEI MIT ANGERECHNET WERDEN.
ES SIND DABEI EINHEIMISCHE STANDORTGEMÄSSE PFLANZEN BZW. PFLANZEN AUS DEN GEHÖLZLISTE 7.3 ZU VERWENDEN. BEI AUSFALL VON GEHÖLZEN SIND DIESE NACHZUPFLANZEN. DAS MINDESTMASS DER REGRÜNUNG IST EINZELWÄLTEN.

7.3 ZUR ERFÜLLUNG DER IN PUNKT 7.1 UND 7.2 GEFORDERTEN BEGRÜNUNG SIND STANDORTGERECHTE GEHÖLZE BZW. GEHÖLZARTEN DER FOLGENDEN LISTE ZU VERWENDEN. DIE PFLANZMASSNAHMEN SIND, WAS DIE **ARTENAUSWAHL** ANGEHT DEN STANDORTLICHEN GEGEBENHEITEN UND DEM SPEKTRUM DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION ANZUPASSEN.

ALS PFLANZMATERIAL STEHT ZUR AUSWAHL:

BÄUME GROSSKRONIG: SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES
FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
BIRKE	BETULA PENDULA
STIELEICHE	QUERCUS ROBUR
ROBINIE	ROBINIA
EBERESCHE	SORBUS AUCUPARIA
LINDE	TILIA SPEC.
BÄUME KLEINKRONIG: HAINBUCHE	CARPINUS BETULUS
APFEL	MALUS DOMESTICA
WILDAPFEL	MALUS SILVESTRIS
VOGELKIRSCHE	PRUNUS AVIUM
TRAUBENKIRSCHE	PRUNUS PADUS
WILDBIRNE	PYRUS COMMUNIS
SPEIERLING	SORBUS DOMESTICA

OBSTBAUMARTEN IN REGIONALTYPISCHEN SORTEN BZW. LOKALE MOSTOBSTSORTEN (Z.B. ODENWÄLDER KURZSTIEL, BERBACHER TAFELAPFEL)

STRÄUCHER ROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA
HASEL	CORYLUS AVELLANA
WEISSDORN	CRATAEGUS MONOGYNA
PFAFFENHÜTCHEN	EUONYMUS EUROP.
GEMEINER LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
TRAUBENKIRSCHE	PRUNUS PADUS
SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
HUNDSROSE	ROSA CANINA
WEINROSE	ROSA RUBIGINOSA
SCHNEEBALL	VIBURNUM LANTANA

7.4 FÜR DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGELEGTEN **BAUMPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM** SOWIE IM PRIVATEN BEREICH ENTLANG DER WEGE SIND GEEIGNETE ARTEN GEMÄSS DER “STRASSENBAUMLISTE DER GARTENAMTSLEITER” (DAS GARTENAMT 40 (1991): 641 FF) ZU VERWENDEN.

7.5 ALLE PFLANZUNGEN SIND EXTENSIV ZU UNTERHALTEN UND ZU PFLEGEN. DIE VERWENDUNG VON PFLANZENSCHUTZMITTELN IST UNZULÄSSIG. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SINO NACHZUPFLANZEN.

7.6 DIE FLÄCHE ZWISCHEN GEBÄUDEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (= VORGÄRTEN) BZW. GARTENFLÄCHEN SIND, MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND EXTENSIV ZU UNTERHALTEN. DABEI SIND LAUBBÄUME UND STRÄUCHER (GEM. PUNKT 7.4) ZU PFLANZEN, DIE IN GRÖSSE DEN GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSEN ENTSPRECHEN.

7.7 PRO 5 **PARK- ODER STELLPLÄTZE** IST MINDESTENS **EIN GROSSKRONIGER LAUBBAUM** SO ZU PFLANZEN, DASS DIE STELLPLÄTZE BESCHATTET WERDEN. BAUMSCHEIBEN MÜSSEN PRO BAUM MINDESTENS 4 M² GROSS SEIN (GGF. REDUZIERUNG DER BAUMSCHEIBEN NACH RÜCKSPRACHE MIT DER GRÜNUNGSBEHÖRDE).

7.8 UNTERGEORDNETE **WEGE** UND FLÄCHEN SOWIE **FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR** SIND ZUR VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG (RASENPLASTER, RASENGITTERSTEINE, SCHOTTERRASEN, WASSERGEBUNDENE DECKE ETC.) ZU BEFESTIGEN.

7.9 **STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER** SIND, SOWEIT SIE NICHT IN DEN GEBÄUDEN UNTERGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, MIT HECKEN ODER DURCH BERANKTE PERGOLEN EINZUGRÜNEN.

8. **FASSADENBEGRÜNUNG GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25A BAUGB**

UNGEGLIEDERTE UND GESCHLOSSENE FLÄCHEN AUFGEHENDER AUSSENWÄNDE MIT MEHR ALS 50 M² **FASSADENFLÄCHEN** SIND - SOWEIT DIES TECHNISCH MÖGLICH IST - MIT KLETTERNDEN ODER RANKENDEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN UND DIE PFLANZUNG DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

9. **DACHBEGRÜNUNG GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25A BAUGB**

DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN DACHFLÄCHEN DER TIEFGARAGEN SIND, ABGESEHEN VON DEN ERFORDERLICHEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN UND EVENTUELLEN WOHNTERRASSEN, MIT EINER AUSREICHENDEN SUBSTRATSCHICHT (> 0,20 M) ZU VERSEHEN UND EXTENSIV ZU BEGRÖNEN UND ZU UNTERHALTEN.

10. **ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25B BAUGB**

VORHANDENER BEWUCHS IST ZU SCHONEN. GESUNDE BÄUME MIT MEHR ALS 60 CM STAMMUMFANG (GEMESSEN IN 1,0 M HÖHE) BZW. DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GEHÖLZE SIND ZU ERHALTEN UND, INSBESONDERE BEI BAUMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18920 UND RAS-LG 4 VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN ZU SCHÜTZEN.
FALLS DAURCH DIE AUSFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHWERT WIRD UND EINE VERPFLANZUNG NICHT MEHR MÖGLICH ODER SINNVOLL IST, SIND IM EINZELFALL AUSNAHMEN VON DER ERHALTUNGSBINDUNG ZULÄSSIG. WENN AN GEEIGNETER STELLE DES GRUNDSTÜCKS ANGEMESSENE ERSATZPFLANZUNGEN MIT GEHÖLZEN AUS DER PFLANZLISTE GEM. PUNKT 7.3 VORGENOMMEN WERDEN.

11. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 24 BAUGB**

AUF DEM GRUNDSTÜCK PARZELLEN-NR. 79/3 BZW. 76/2 IST INNERHALB DES IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN BEREICHS EINE KORTAMINIERTE FLÄCHE (ALTLAST) NACHGEWIESEN. VON DER BEI BEACHTUNG DER HINWEISE DER *HISTORISCHEN UND TECHNISCHEN ERKUNDUNG* DES ING.- BÜRÓS RÖVER UND PARTNER - BENSHEIM (1992) S. 24 FF., KEIN ERHÖHTES GEFÄHRDUNGSPOTENTIAL AUSGEHT. VOR BEGINN EINER BAUMASSNAHME AUF DIESEM GRUNDSTÜCK IST EIN BODENAUSTAUSCH DURCHZUFÜHREN.

12. **GESTALTUNGSPLÄNE GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 2 (3) BAUVORLVO**

- MIT DER VORLAGE VON BAUANTRÄGEN FÜR NEUBAUVORHABEN AUF GRUNDSTÜCKEN IM PLANGEBIET SIND GLEICHZEITIG FACHLICH QUALIFIZIERTE GESTALTUNGSPLÄNE MIT DARSTELLUNG- UND ERLÄUTERUNG DER GRÜNGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN VORZULEGEN. DIE NACH FACHLINGIER PRÜFUNG BESTANDTEIL DER GRNEHMIGUNG WERDEN.

EMPFEHLUNG
DIE ANLAGE EINER **ZISTERNEN ZUR SAMMLUNG VON DACHFLÄCHENWASSER** FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG WIRD EMPFOHLEN. DABEI SIND DIE *EMPFEHLUNGEN FÜR BAU, UND BETRIEB VON REGENWASSERANLAGEN IN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN* DES HESS. MINISTERS FÜR UMWELT- UND REAKTORSICHERHEIT (1989) ZU BEACHTEN.

- SOFERN KEINE ANDERWEITIGE VERWENDUNG VORGESEHEN IST: SOLLTE EINE VERSICKERUNG DES VON DACHFLÄCHEN ABFLIESSENDEN REGENWASSERS AUF GEEIGNETEN FLÄCHEN IM BEREICH DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE ANGESTREBT WERDEN, SOWEIT DIES TECHNISCH UND HYDROGEOLOGISCH MÖGLICH IST. DABEI IST DAS ATV-ARBEITSBLATT A 138 ZU BEACHTEN.

HINWEIS
IM ZUGE DER BAU- UND ERDARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERÄNDERUNGEN U