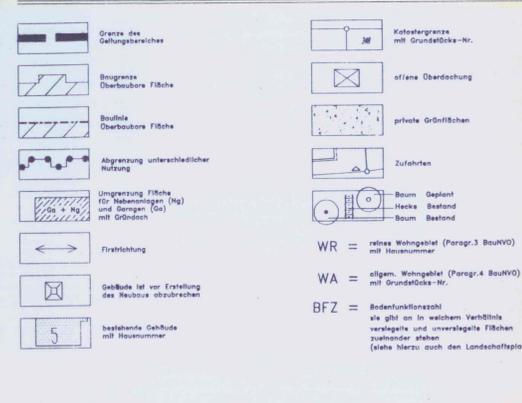


Legende



Bebauungsplan Nr. 238 - Westliche Wormser Str. Textliche Festsetzungen - Entwurf

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Anlagen für soziale Zwecke**
 - 2.1 In WR 1 sind je Grundstück bzw. je Grundstücksteil max. 100 m² Grundfläche zulässig.
 - 2.2 In WA 2 sind je Grundstück bzw. je Grundstücksteil max. 120 m² Grundfläche zulässig.
 - 2.3 Auf dem Grundstück Nr. 12 sind zusätzlich zu der im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Bebauung 25 m² Grundfläche zulässig.

- 3. Bauweise**
 - 3.1 Bauweise offen, Doppelhäuser zulässig, Wandhöhe = 4,50m, Firsthöhe = 9,00m.
 - 3.2 Bauweise offen, Wandhöhe = 6,50m, Firsthöhe = 9,90m.
- 4. Mindestgröße der Grundstücke**
 - 4.1 In WR 1: min. 100 qm je Grundstücksteil, BFZ = 0,6.
 - 4.2 In WA 2: min. 120 qm je Grundstücksteil, BFZ = 0,6.
- 5. Einfriedigung**
 - 5.1 Einfriedigung ist zulässig, wenn sie die Form des Daches nicht nachteilig beeinflussen.
 - 5.2 Die Summe der Breiten aller Gärten einer Dachseite darf die Hälfte der Traufbreite dieser Dachseite nicht überschreiten.
 - 5.3 Die Höhe der Gauen vor der Wand darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - 5.4 Die Gauen vor der Wand dürfen nicht höher als die Gauen der angrenzenden Gebäude sein.
 - 5.5 Die Gauen vor der Wand dürfen nicht höher als die Gauen der angrenzenden Gebäude sein.
- 6. Hecken**
 - 6.1 Hecken sind zulässig, wenn sie die Form des Daches nicht nachteilig beeinflussen.
 - 6.2 Die Summe der Breiten aller Gärten einer Dachseite darf die Hälfte der Traufbreite dieser Dachseite nicht überschreiten.
 - 6.3 Die Höhe der Gauen vor der Wand darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - 6.4 Die Gauen vor der Wand dürfen nicht höher als die Gauen der angrenzenden Gebäude sein.
 - 6.5 Die Gauen vor der Wand dürfen nicht höher als die Gauen der angrenzenden Gebäude sein.

- ### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Dachgauben**
 - 7.1 Eine einzelne Gaube darf einseitig seitlicher Verkleidung nicht breiter als 2,5 m sein.
 - 7.2 Die Summe der Breiten aller Gauen einer Dachseite darf die Hälfte der Traufbreite dieser Dachseite nicht überschreiten.
 - 7.3 Der seitliche Abstand zum Giebel, zur Grundstücksgrenze (bei Grenzbeziehung - Doppelhäuser) bzw. zur nächsten Gaube muss mindestens 1,25 m betragen.
 - 7.4 Die Höhe der Gauen vor der Wand darf 1,50 m nicht überschreiten.
 - 7.5 Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
 - 7.6 Zur Eindeckung der Gauen ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden, oder Material zu wählen, das im Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.
 - 7.7 Der höchste Punkt der Dachgaube muss mindestens 0,75 m vom First des Daches entfernt sein, gemessen in der Neigung des Daches.
 - 8. Gestaltung der Einfriedigungen**
 - 8.1 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zwischen den Nachbargrundstücken sind einseitig 1,0 m hoch in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o. ä.) oder als Formhecken herzustellen.
 - 8.2 Sichtschutzanlagen sind als blickdichte Holzkonstruktion einseitig 2,0 m hoch auszuführen. Hecken die dem gleichen Zweck dienen, sind auf 2,0 m nicht zu begrenzen. Die Gesamtlänge der Schutzanlage darf 20 m nicht überschreiten. Als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen sind 2,50 m einzuhalten (außer bei Hecken).

- ### Landschaftsplanerische Festsetzungen Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 87 HBO (Grünordnungsplan)
- 10. Anpflanzungen und Pflanzbindungen für Gehölze nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - 10.1 Die Festsetzungen einer grundstücksbezogenen Mindestpflanzung mit Gehölzen dient der inneren Strukturierung des Baugebietes, dem bewussten Ausgleich notwendiger Gehölzbesetzungen, der Förderung heimischer Arten innerhalb der Hauptgärten sowie der Verbesserung des Siedlungs Klimas. Der Grundstückseigentümer kann dabei zwischen mehreren alternativen Bepflanzungen wählen.
 - 10.2 Die Berechnung der BFZ basiert auf der Unterscheidung zwischen verschiedenen Flächenkategorien mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Diese werden im Kapitel 5 des Landschaftsplans zum Bebauungsplan näher erläutert.
 - 10.3 Das für eine Bepflanzung nach 10.1 oder 10.2 vorgesehene Pflanzmaterial muss folgende Mindestanforderungen aufweisen:
 - Hochstämme 3 x v. m. mit Stammumfang 10-18 cm
 - Heister 2 x v. m. mit Höhe 200 - 250 cm
 - Straucher 2 x v. m. mit Höhe 60 - 100 cm
 - 10.4 Gehölzartenliste:
 - Größtkronige Laubbäume: Acer platanoides, Castanea sativa, Quercus robur, Robinia pseudoacacia
 - Kleinstkronige Laubbäume: Acer campestre, Corylus avellana, Prunus mahaleb, Sorbus aucuparia
 - Größtkronige Nadelbäume: Pinus sylvestris, Picea abies, Larix laricina
 - Kleinstkronige Nadelbäume: Thuja occidentalis, Cupressus sempervirens
 - Stäucher: Acer campestre, Caragana arborea, Cornus mas, Colutea arborescens, Cytisus scoparius, Ilex aquifolium, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra
 - Waldkiefern: Pinus sylvestris
 - Waldtanne: Abies balsamea
 - Waldlärche: Larix laricina
 - Waldkiefer: Pinus sylvestris
 - Waldtanne: Abies balsamea
 - Waldlärche: Larix laricina

- 11. Gestaltung von Stellplätzen nach § 87 (1) Nr. 4 HBO**
 - 11.1 Stellplätze sind in WR 1 pro Baugrundstück die Verpflichtung zur Pflanzung in einem stadtgerechten Laubbereich gemäß Art. 1 des Rahmenabkommens (Hans-Böckler- und Döskar-Kokoschka-Straße) vorgesehen. 2,5 m tiefen Vorgartenbereichen. Die Pflanzung hat in einem Abstand von 1,2 m zur Straßengrenze zu erfolgen. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Standorte sind dabei zu beachten.
 - 11.2 Alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, alle im Rahmen der Bestandsaufnahme nach dem Merkmal „Ökologie/Biotopwert“ als „wertvoll“ bis „sehr wertvoll“ eingestufte Bäume sowie Hecken oder sonstige Gehölzgruppen mit hohen Anteilen an „wertvollen“ bis „sehr wertvollen“ Bäumen oder Sträuchern sind zu erhalten, soweit sie nicht die Durchführung zulässiger Bauvorhaben in unzumutbarer Weise behindern. Die zu erhaltenden Gehölze sind nach DIN 18920 gegenüber baubedingten Eingriffen zu sichern. Ihre Standorte sind im Landschaftsplan zu verzeichnen.

- 12. Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nach § 87 (1) Nr. 5 HBO**
 - 12.1 Dächer von Garagen und Nebenanlagen in WR 1 sind extensiv oder intensiv zu begrünen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind zur Belichtung oder zur Energiegewinnung genutzte Dachflächen.
 - 12.2 Der 4,0 m tiefe Vorgartenbereich entlang der Wormser Straße in WA 2 ist als überwiegend durch Ziergärten geprägte Fläche zu erhalten. Der Mindestanteil dauerhaft begrünter Flächen in diesem Bereich wird auf 70 % festgelegt.
 - 12.3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Stadtverwaltung abzusimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Der Plan muss erkennen lassen, ob die Festsetzungen des Landschaftsplanes beachtet werden und darüber hinaus eine überschlägige Ermittlung der Bodenfunktionszahl nach § 9.1 erläutern. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
 - 12.4 Die Berechnung der BFZ basiert auf der Unterscheidung zwischen verschiedenen Flächenkategorien mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Diese werden im Kapitel 5 des Landschaftsplans zum Bebauungsplan näher erläutert.

- 13. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 42 (2) HBO und § 87 (2) Nr. 3 HBO in Verbindung mit § 55 HWG**
 - 13.1 Um Trinkwasser zu sparen (§ 55 HWG), soll Regenwasser für die Brauchwassernutzung (Grundfunktionszahl, Toilettenspülung etc.) in Zisternen aufgefangen und genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf Grundlage der Empfehlungen für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden des Hessischen Ministers für Umwelt- und Reaktorsicherheit von 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.
 - 13.2 Oberflächenwasser sowie überschüssiges Brauchwasser (bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig oder in Mulden (Muldengröße gem. ATV A 138) zur Versickerung zu bringen.
- 14. Sicherung des Oberbodens**
 - 14.1 Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gem. Art. 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 238 "westl. Wormser Str."

PROJEKT Nr. 1 M.: 1:500 AZ: 61.238

PLANTITEL / -ART Rechtsplan

NR.: 1 M.: 1:500 AZ: 61.238

ERST.: 05/96 BEARBEITER: Ba / Scheidel KONTROLLE: Ba / Si / Di

GEÄN.: 11/97

Amt für Stadtentwicklung und Umweltpflege

Westliche Wormser Straße 006-31-20-3070-004-238-0