

STADT
VIERNHEIM



KREIS BERGSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR

ÄNDERUNG NR. 3a DES BEBAUUNGSPLANES NR. 290

> BANNHOLZGRABEN <

QUARTIER 4, FLST. NR. 329

290 QUARTIER **4**

FASSUNG: 10/99

PBS

Bannholzgraben Q4

006-31-20-3070-004-290-3a

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHFOLGEND SIND NUR FESTSETZUNGEN DER RECHTSWIRKSAMEN ALTPLANUNG AUFGELISTET, DIE SICH UNMITTELBAR AUF DEN ÄNDERUNGSBEREICH (FLST.-NR. 329, QUARTIER 4) BEZIEHEN.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	BFZ BODEN-FUNKTIONS-ZAHL	
WA 6.1 <i>HAUSGRUPPE</i>	ALLGEMEINES WOHN- GEBIET, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3) NR. 4 UND 5	ZWINGEND III TRAUFWANDHÖHE MAX. 10,0 m FIRSTHÖHE MAX. 11,0 m	0,4	0,7* * VGL. TF. 20.3	GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO AUSNAHME GEM. TF. 3.4

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) BAUGB I.V.M § 1- 21A BAUNVO

- 2.1 DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) BAUGB I.V.M § 1 - 21 A BAUNVO SIND IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN.
- 2.3 IM ALLGEMEINEN WOHN- GEBIET **WA 6.1** SIND ANLAGEN GEM. § 4 (2) NR. 2 BAUNVO (DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDE LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, NICHT STÖRENDE HANDWERKS BETRIEBE) UND NR. 3 BAUNVO (ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE) UNZULÄSSIG, § 1 (5) BAUNVO.
- 2.4 IM ALLGEMEINEN WOHN- GEBIET **WA 6.1** SIND ANLAGEN GEM. § 4 (3) NR. 4 (GARTENBAU- BETRIEBE) UND NR. 5 BAUNVO (TANKSTELLEN) AUCH ALS AUSNAHME NICHT ZULÄSSIG, § 1 (6) BAUNVO.
- 2.14 *IM WA 6.1 DARF BEI REIHENMITTELHÄUSERN DIE FESTGESETZTE GRZ AUSNAHMSWEISE UM MAX. 10 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN, § 16 (5) I.V.M. § 17 (2) BAUNVO.*

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNVO

- 3.1** DIE BAUWEISE GEM. § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUGB IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FESTGESETZT. ZUSÄTZLICH GELTEN FOLGENDE BESTIMMUNGEN:
- 3.4** IM RAHMEN DER FESTGESETZTEN GESCHLOSSENEN **BAUWEISE** GEM. § 22 (3) BAUNVO IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET **WA 6.1** DÜRFEN DIE GEBÄUDE VON DEN ZU SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN AUSNAHMSWEISE IN GERINGFÜGIGEN AUSMASS (MAX. 10 % DER LÄNGE DER HAUSGRUPPE) ZURÜCKTRETEN, § 23 (3) S. 3 I.V.M. § 23 (2) S. 3 BAUNVO .
- 3.5** **BAUGRENZEN UND BAULINIEN DÜRFEN** - SOFERN § 6 (6) HBO NICHT ENTGEGENSTEHT - DURCH TREPPENHÄUSER, GEBÄDEVORSRÜPPE, ERKER UND ERKERÄHNLICHE VORBAUTEN UM BIS ZU 1,5 M **ÜBERSCHRITTEN** WERDEN, WENN DER ÜBERSCHREITENDE BAUTEIL NICHT BREITER ALS 1/5 DER ZUGEHÖRIGEN FASSADENLÄNGE DES GEBÄUDES IST UND ZUR NÄCHSTGELEGENEN NACHBARGRENZE EIN ABSTAND VON MIND. 2,0 M VERBLEIBT.

HINWEIS:

BAUTEILE DIE NICHT UNTER § 6 (6) HBO FALLEN, MÜSSEN DIE ERFORDERLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN GEM. § 6 (1-5) HBO EINHALTEN.

BAUGRENZEN UND BAULINIEN, DIE ZU SEITLICHEN NACHBARGRENZEN ORIENTIERT SIND, DÜRFEN DURCH BALKONE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

VON DER ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE FESTGESETZTEN BAULINIE IM **WA 6.1** DARF DAS ENDHAUS DER HAUSGRUPPE AUSNAHMSWEISE IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS ZURÜCKTRETEN, WENN ES EINE ABWEICHENDE AUFTEILUNG DER HAUSGRUPPE IN EINZELNE EINHEITEN ERFORDERT.

DIE ZULÄSSIGKEIT DER ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN UND BAULINIEN DURCH SONSTIGE BAUTEILE WIE Z.B. BALKONE UND VORBAUTEN I.S.V. § 6 (6) HBO RICHTET SICH NACH § 23 (2,3) S. 2 BAUNVO.

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

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN. IST IN DER PLANZEICHNUNG KEINE HAUPTFIRSTRICHTUNG EINGETRAGEN, IST DIESE FREIGESTELLT.

9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4/22 BAUGB I.V.M. § 23 (5) UND § 21A BAUNVO SOWIE § 50 UND 87 HBO

HINWEIS:

DIE ZAHL DER NOTWENDIGEN **STELLPLÄTZE UND GARAGEN** SOWIE **FAHRRADABSTELLPLÄTZE** RICHTET SICH NACH DER JEWEILS GÜLTIGEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT VIERNHEIM, SOWEIT NACHFOLGEND NICHT ETWAS ANDERES BESTIMMT IST.

9.3 GEBIET WA 6.1 (HAUSGRUPPE)

IM GEBIET WA 6.1 SIND GARAGEN AUF DEN JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCKEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND AUSSERHALB HIERVON, IN DER FESTGESETZTEN FLÄCHE NACH § 9 (1) 4 BAUGB (AUCH IN FORM EINES CARPORTS) ZULÄSSIG. ZUDEM IST JE GRUNDSTÜCK EIN, MAX. 3,0 M BREITER, STELLPLATZ IM VORGARTENBEREICH ZWISCHEN STRASSENABGEGRENZUNGSLINIE UND STRASSENSEITIGER BAUGRENZE INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHE NACH § 9 (1) 4 BAUGB ZULÄSSIG.

10. NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

NEBENANLAGEN (SO FERN SIE GEBÄUDE I.S.V. § 2 (2) HBO SIND), SIND IM GEBIET WA 6.1 GRUNDSÄTZLICH NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BZW. DEN FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN/GARAGEN SOWIE HINTER DER FESTGESETZTEN RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZE IM STRASSENABGEWANDTEN GARTENBEREICH BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 8 M² ZULÄSSIG, WENN ZU ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND GRÜNFLÄCHEN EIN ABSTAND VON MIND. 1,0 M EINGEHALTEN WIRD.

11. VERBRENNUNGSVERBOT FÜR FESTE/FLÜSSIGE BRENNSTOFFE, § 9 (1) 23 BAUGB

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES IST DIE VERBRENNUNG VON FESTEN UND FLÜSSIGEN BRENNSTOFFEN ZUR RAUMWÄRMEERZEUGUNG UND WARMWASSERBEREITUNG IM PLANGEBIET NICHT ZUGELASSEN.

AUSGENOMMEN IST JE WOHNUNG EIN OFFENER KAMIN, KAMINOFEN ODER KACHELOFEN.

14. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, § 9 (1 UND 2) BAUGB

ENTFÄLLT IM QUARTIER 4

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

15. GEBÄUDEGESTALTUNG

HINWEIS

VON DEN VERSCHIEDENEN FESTSETZUNGEN GILT GRUNDSÄTZLICH IMMER DIE JEWEILS ENGSTE REGELUNG.

- 15.1 DIE MAX. ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE DER HAUPTGEBÄUDE IST FESTGELEGT IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 BZW. IN DER PLANZEICHNUNG. IM WA 6.1 WIRD DIE ZULÄSSIGE TRAUFWANDHÖHE GEMESSEN ÜBER DEM IN DER PLANZEICHNUNG DEM BAUFENSTER ZUGEORDNETEN BEZUGSPUNKT ÜBER NN BIS ZUR SCHNITTLINIE DER AUFGEHENDEN WAND BZW. DER SCHNITTLINIE EINER GGF. DER AUSSENWAND VORGELAGERTEN VERGLASTEN WÄRMESCHUTZFASSADE MIT DER DACHHAUT.

BEI PULTDÄCHERN GILT DIE FESTGESETZTE WANDHÖHE NUR FÜR DIE NIEDRIGERE TRAUFWAND, NICHT FÜR DIE HÖHERE FIRSTWAND. DIE LAGE DER TRAUFWAND VON GEBÄUDEN MIT PULTDÄCHERN RICHTET SICH NACH DER PLANZEICHNUNG, SOWEIT SIE IN DER PLANZEICHNUNG DURCH HÖHENEINSCHRIEB FESTGELEGT IST; ANSONSTEN IST SIE FREIGESTELLT.

15.2 DIE MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE DER GEBÄUDE IST FESTGELEGT IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH TF. 1 BZW. IN DER PLANZEICHNUNG.
IM **WA 6.1** WIRD DIE ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE GEMESSEN ÜBER DEM IN DER PLANZEICHNUNG DEM BAUFENSTER ZUGEORDNETEN BEZUGSPUNKT ÜBER NN BIS ZUR OBERKANTE DACHKONSTRUKTION.

15.3 DIE ZULÄSSIGE DACHFORM IST IN DER PLANZEICHNUNG DURCH EINSCHRIEB FESTGESETZT. IST KEINE DACHFORM FESTGESETZT, SO IST DIESE FREIGESTELLT.
SOWEIT NACH DER PLANZEICHNUNG PULTDÄCHER ZUGELASSEN SIND, SIND AUCH VERSETZTE PULTDÄCHER ZULÄSSIG WENN SICHERGESTELLT IST, DASS DIE BETREFFENDE HAUSGRUPPE INSGESAMT MIT EINEM VERSETZTEN PULTDACH AUSGEFÜHRT WIRD.

15.4 DIE ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG IST IN DER PLANZEICHNUNG DURCH EINSCHRIEB FESTGELEGT. IST IN DER PLANZEICHNUNG KEINE DACHNEIGUNG FESTGELEGT, SO IST DIESE FREIGESTELLT.

15.5 DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI DÄCHERN MIT NEIGUNGEN ÜBER 35 ° ZUGELASSEN.

15.6 BEI DER EINDECKUNG DER GENEIGTEN DÄCHER IM **WA 6.1** SIND GRUNDSÄTZLICH SCHUPPIG ZU VERLEGENDE DECKUNGSELEMENTE (ETWA IN DER GRÖSSE HANDELSÜBLICHER DACHPFANNENFORMATE) IN ZIEGELROTER BIS ROTBRAUNER EINFÄRBUNG ZU VERWENDEN, SOWEIT DIE DÄCHER NICHT ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG ZU BEGRÜNEN SIND.

AUSNAHMSWEISE SIND FÜR GEBÄUDE, FÜR IN DER PLANZEICHNUNG KEINE DACHBEGRÜNUNG VORGESCHRIEBEN IST, AUCH DACHEINDECKUNGEN AUS ZINKBLECH ODER VERZINKTEM STAHLBLECH O.Ä. ZULÄSSIG, WENN ES DIE FORM UND/ODER NEIGUNG DES DACHES ERFORDERN (ETWA BEI DACHNEIGUNGEN UNTER 25 °).

DER EINBAU VON SONNENKOLLEKTOREN UND SOLARZELLEN IST ZULÄSSIG. DIE ANLAGEN ZUR SOLARNUTZUNG SIND MIT DEN ÜBRIGEN GESTALTUNGSMERKMALEN DES GEBÄUDES ABZUSTIMMEN.

15.7 STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER SIND IN DAS HAUPTGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN ODER DURCH EINEN WIRKSAMEN SICHTSCHUTZ (HECKE, HOLZELEMENTE) DEM EINBLICK VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZU ENTZIEHEN, § 87 (1) NR. 3 HBO

16. WERBEANLAGEN

ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG I.S. DES § 13 (1) HBO SIND IM **WA** NUR INNERHALB DER ERDGESCHOSSZONE ZULÄSSIG, § 87 (1) NR. 1 HBO

17. GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

IM **WA 6.1** IST DIE NUTZUNG DES VORGARTENBEREICHES ALS ARBEITS- ODER LAGERFLÄCHE NICHT ZUGELASSEN, § 87 (1) NR. 1 HBO.

18. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN SIND IN DURCHBROCHENER FORM ALS GEHÖLZHECKE AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN, ALS TRANSPARENTE HOLZZÄUNE ODER STAHLRANKZÄUNE MIT SENKRECHTER STÄBUNG ODER DRAHTGEFLECHTZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG DURCH HECKEN/STRÄUCHER AUSZUFÜHREN. DIE EINFRIEDUNGEN MÜSSEN EINEN BODENABSTAND VON MIND. 0,10 M EINHALTEN.

ALS HÖHE IST HIERFÜR FESTGESETZT

ZUR STRASSE HIN	1,00 M
BEI EINHALTUNG NOTWENDIGER SICHTBEZIEHUNGEN	0,70 M
ZUR RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE UND AUF DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN	1,50 M
HINTER DER STRASSESEITIGEN BAUGRENZE	

BEI LAGERPLÄTZEN IST ZUR OPTISCHEN ABSCHIRMUNG EINE GESONDERTE MIND. 1,80 HOHE ABGRÜNUNG ODER EIN ANDERER WIRKSAMER SICHTSCHUTZ (Z.B. AUS HOLZ) ZU ERRICHTEN.

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.

DIE SICHTSCHUTZANLAGEN SIND GESTATTET ALS: WANDFLÄCHEN AUS HOLZ ODER MAUERWERK, GEHÖLZHECKEN AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ENTSPRECHEND PFLANZENLISTE I., WANDFLÄCHEN SIND ZU BEGRÜNEN.

ALLE ZÄUNE, MAUERN UND SICHTSCHUTZWÄNDE DIE NICHT ZUMINDEST AN EINER SEITE AN GÄRTNERISCH GESTALTETE FLÄCHEN ANGRENZEN, SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. FÜR EINE LÄNGE VON 5,00 M ZAUN, MAUER ODER SICHTSCHUTZWAND IST EINE KLETTERPFLANZE IN DER GRÖSSE 100/125 GEMÄSS PFLANZENLISTE III IM ANHANG ZU VERWENDEN. PRO KLETTERPFLANZE IST EINE OFFENE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 0,50 M² HERZUSTELLEN.

IM BEREICH DER EBENERDIGEN STELLPLÄTZE SIND KEINE UMLAUFENDEN EINFRIEDUNGEN MIT SICHTBETON, MAUERWERK, HOLZ, METALL- ODER KUNSTSTOFFZÄUNEN ZUGELASSEN. ALS ABGRENZUNGSELEMENT SIND AUSSCHLIESSLICH PFLANZHECKEN GESTATTET.

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

20. FESTSETZUNGEN FÜR DIE PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

20.0 GESTALTUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN:

BEI DER GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN IST AUF DIE TOPOGRAPHISCHE SITUATION DER UMGEBUNG RÜCKSICHT ZU NEHMEN. GELÄNDEMÖDELLIERUNGSMASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN STRASSEN UND URSPRUNGS- GELÄNDE KÖNNEN VORGENOMMEN WERDEN; SELBSTÄNDIGE STÜTZMAUERN HABEN VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN EINEN ABSTAND VON 2,0 M EINZUHALTEN. DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE IST AN DIE HÖHENLAGE DER ANGRENZENDEN STRASSEN ANZUPASSEN. DABEI IST DIE HÖHENLAGE DER WASSERRINNEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

20.1 NEBENANLAGEN - STELLPLÄTZE UND GARAGEN, § 9 (1) NR. 4 U. 22 BAUGB

HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT UND DER STANDORTE VON NEBENANLAGEN (GEBÄUDE) GELTEN DIE FESTSETZUNGEN NR. 10 DES BEBAUUNGSPLANES. CARPORTS SIND WIE ANDERE NEBENGEBÄUDE MIT EINEM GRÜNDACH (TROCKENRASENGESELLSCHAFTEN), MIT MINDESTENS 5 CM SUBSTRAT ZU VERSEHEN. FÜR DIE DACH- UND STÜTZENKONSTRUKTION IST HOLZ ODER METALL ZULÄSSIG.

20.2 PFLANZBINDUNGEN, § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

SPEZIELLE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND IM PLAN ZEICHNERISCH FESTGELEGT. DIE NACHFOLGEND (SIEHE ANHANG) AUFGEFÜHRTE PFLANZENLISTEN I, II, III, IV UND V BESITZEN FÜR ALLE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN GÜLTIGKEIT. SIE SIND HINSICHTLICH DER AUSWAHL VON GEHÖLZEN ALS MAXIMALER, ABSCHLIESSENDER RAHMEN ZU VERSTEHEN. DIE AUSWAHL AUS DIESEN LISTEN HAT ENTSPRECHEND DEN STANDORTSPEZIFISCHEN ANFORDERUNGEN ZU ERFOLGEN. VORHANDENE BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SIND VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN, INSBESONDERE BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BAUMASSNAHMEN ZU BEWAHREN. DIE DIN 18 920 IST ANZUWENDEN.

ZU ERHALTEN SIND WEITERHIN ALLE GEHÖLZE MIT EINEM STAMMUMFANG VON ≥ 60 CM (GEMESSEN IN EINER HÖHE VON 1,00 METER ÜBER DEM BODEN), SOWEIT SIE DIE DURCHFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN NICHT UNZUMUTBAR BEHINDERN. FÜR MEHRSTÄMMIGE ODER IN DICHTEN GRUPPEN STEHENDE GEHÖLZE GILT ENTSPRECHEND BESTANDSSCHUTZ FÜR DIE GESAMTE GRUPPE, WENN MEHR ALS DIE HÄLFTE DER EINZELSTÄMME DAS GENANNT KRITE RIUM ERFÜLLT.

MINDESTBEGRÜNUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN:

FÜR DAS GESAMTE PLANUNGS GEBIET GILT:

ZUR MINDESTBEGRÜNUNG DER GARTENFLÄCHEN UND ZUR WEITGEHENDEN EINGRIFFS-MINDERUNG IM BEREICH DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN SIND FOLGENDE PFLANZBINDUNGEN ZU BEACHTEN.

JE 150 M² PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM WA SIND

- 1 MITTEL- BIS GROSSKRONIGER LAUBBAUM (BAUM 1. ODER 2. ORDNUNG) ODER
 - 2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (BAUM 3. ORDNUNG) ODER
 - 20 STRÄUCHER ODER
 - 20 LFD.M. BEGRÜNTE WANDFLÄCHE (MINDESTWUCHSHÖHE 2,50 M)
 - 100 M² DICHT BODENDECKENDE DAUERPFLANZUNG ODER
- EINE ANTEILIGE KOMBINATION DER GENANNTEN ALTERNATIVEN ENTSPRECHEND DER PFLANZENLISTEN ZU PFLANZEN.

DIE ENTSPRECHEND DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENDEN ODER ZU ERHALTENDEN GEHÖLZE KÖNNEN HIERBEI MIT EINGERECHNET WERDEN. DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN, ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN. DIE PFLANZSTANDORTE KÖNNEN ENTSPRECHEND DEN ÖRTLICHEN ERFORDERNISS EN ANGEPA SST WERDEN. BEIM AUSFALL VON GEHÖLZEN SIND DIESE NACHZUPFLANZEN.

VORGÄRTEN:

DIE FLÄCHEN ZWISCHEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN UND DER VORDEREN GEBÄUDE-FLUCHT SIND MINDESTENS ZU 50 % ALS VORGÄRTEN / GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN D.H. ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN. SIND IM BEBAUUNGSPLAN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE IN DER VORGARTENZONE AUSGEWIESEN, SO IST DIE STELLPLATZFLÄCHE NICHT MIT ANZURECHNEN.

BEGRÜNUNG VON FASSADEN UND MAUERN:

ALLE MAUERN UND FASSADENFLÄCHEN, DIE NICHT AN EINE GRÜNFLÄCHE ANGRENZEN UND HÖHER ALS 1,40 M SIND, SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. FÜR EINE LÄNGE VON 5,00 M MAUER BZW. FASSADE IST EINE KLETTERPFLANZE IN DER GRÖSSE 100/125 GEMÄSS PFLANZENLISTE III IM ANHANG ZU PFLANZEN. FÜR DIE NICHT SELBSTKLIMMENDEN KLETTERPFLANZEN SIND RANKKONSTRUKTIONEN ANZUBRINGEN. PRO KLETTERPFLANZE IST EINE OFFENE PFLANZFLÄCHE VON MINDESTENS 0,50 M² HERZUSTELLEN. DIESE PFLANZUNG KANN AUF DIE MINDESTBEGRÜNUNG ANGERECHNET WERDEN.

20.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

AUF PRIVATEN WEGEN IST DAS AUSBRINGEN VON HERBIZIDEN UNTERSAGT.

ZUR VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN DIE SCHUTZGÜTER BODEN-, WASSERHAUSHALT UND KLIMA WIRD DER ANTEIL DER VON BEBAUUNG UND VOLLSTÄNDIGER VERSIEGELUNG FREI ZU HALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DURCH DIE **BODENFUNKTIONSAHLE (BFZ)** GEREGLT. DIESE IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEM. TF. 1 FÜR JEDES BAUGEBIET FESTGELEGT.

IST DABEI IN DER NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EIN BAUGEBIET EINE UNTERSCHIEDLICHE BFZ FESTGELEGT (ETWA 0,5/0,7), SO GILT DER KLEINERE WERT FÜR GRUNDSTÜCKE OHNE VORGESCHRIEBENE DACHBEGRÜNUNG UND DER HÖHERE WERT FÜR GRUNDSTÜCKE MIT VORGESCHRIEBENER DACHBEGRÜNUNG.

BEI GEBÄUDEN OHNE UNTERKELLERUNG KANN AUSNAHMSWEISE DIE FESTGESETZTE BFZ VON 0,5 AUF 0,45 VERRINGERT WERDEN, WENN KELLERSERSATZRÄUME AUSSERHALB DES GEBÄUDES AUF DEM GRUNDSTÜCK ENTSTEHEN SOLLEN.

ERLÄUTERUNG:

IST EINE BFZ VON 0,7 FESTGESETZT, SO BEDEUTET DIES, DASS 70 % DER GESAMTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN BZW. ALS GRÜNFLÄCHE ZU ERHALTEN SIND.

AUF DIE BFZ WERDEN DIE VERSICKERUNGS- UND ABFLUSSINTENSITÄTEN VON VERSCHIEDENEN BODENBELAGSARTEN, SOWIE DIE KLIMATISCHEN WIRKUNGEN DER DACHBEGRÜNUNG FOLGENDERMASSEN ANGERECHNET

PFLANZ-, EINSAT- UND SUKZESSIONSFLÄCHEN

	WICHTUNGSFAKTOR (WF)
MIT NATÜRLICHEM BODENAUFBAU	1,0
ÜBERBAUTE FLÄCHE, DACH BEGRÜNT	0,7
TEILVERSIEGELTE, WASSERDURCHLÄSSIGE BEGRÜNTTE FLÄCHEN (Z.B. RASENFUGENBELAG, SCHOTTERRASEN)	0,6
TEILVERSIEGELTE, WASSERDURCHLÄSSIGE UNBEGRÜNTTE FLÄCHEN (Z.B. WASSERDURCHL. BETONPFLASTER, OFFENFUGIGES PFLASTER)	0,4
ÜBERBAUTE UND VERSIEGELTE FLÄCHE (GEBÄUDEFLÄCHE)	0,0
DER GESAMTWERT DER BFZ FÜR EIN GRUNDSTÜCK ERRECHNET SICH WIE FOLGT.	

$$\text{BFZ} = \frac{\text{SUMME DER GEWICHTETEN TEILFLÄCHEN}}{\text{GRUNDSTÜCKSFLÄCHE}}$$

BERECHNUNGSBEISPIEL:

GESAMTGRUNDSTÜCK 200 QM IM WA 2, DIE VORGABE VON 0,7 BFZ BEDEUTET, DASS MINDESTENS 70 % ODER 120 M² DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UNBEBAUT UND WEITGEHEND UNVERSIEGELT BLEIBEN DARF. BEI EINEM FIKTIVEN BEISPIEL ENTSTEHEN AUF EINEM GRUNDSTÜCK FOLGENDE NUTZUNGEN:

10 M ² GEBÄUDEFLÄCHE, DACHFLÄCHEN UNBEGRÜNT	0,0 WF	0,0 M ² OFFEN
70 M ² GEBÄUDEFLÄCHE, DACHFLÄCHE BEGRÜNT	0,7 WF	49,0 M ² OFFEN
18 M ² RASENFUGENPFLASTER	0,6 WF	10,8 M ² OFFEN
12 M ² WASSERDURCHLÄSSIGES PFLASTER, TERRASSE	0,4 WF	4,8 M ² OFFEN
90 M ² GARTENFLÄCHEN	1,0 WF	90,0 M ² OFFEN
200 M ² GESAMTFLÄCHE	0,77 WF	154,6 M ² OFFEN

$$\text{BFZ} = 154,6 / 200 = 0,773$$

DIE ZIELVORGABE WURDE ERREICHT, DA DIE FÜR DIE GESAMTFLÄCHE ERMITTELTE BFZ 0,77 BETRÄGT.

20.4 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (VERSICKERUNGSMULDEN) UND DIE ABLEITUNG VON GEFASSTEM NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) NR. 13 UND 14 BAUGB UND MASSNAHMEN ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) 20 BAUGB

DAS AUF DACHFLÄCHEN ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUSSCHLIESSLICH OBERFLÄCHIG, HÖHENGERECHT PASSEND DEM STÄDTISCHEN RINNENSYSTEM (SOWEIT VORHANDEN) ZUZUFÜHREN. FÜR DIE NUTZUNG DES AUF DACHFLÄCHEN ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS KÖNNEN ZISTERNEN ERRICHTET WERDEN. DAS ÜBERLAUF-WASSER DIESER ZISTERNEN IST DEM STÄDTISCHEN RINNENSYSTEM ZUZUFÜHREN. EINE EINLEITUNG IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION IST UNZULÄSSIG.

IM WOHNGEBIET WA 6.1 IST DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON ALLEN SONSTIGEN BEFESTIGTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT AUSNAHME DER WOHNSTRASSEN- UND WOHNWEGE FLÄCHIG AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN.

21. DACHGESTALTUNG UND DACHBEGRÜNUNG, § 87 (1) NR. 5 HBO I.V.M. § 9 (1) 25 BAUGB

- 21.2** DIE DACHFLÄCHEN, DER IM PLAN BEZEICHNETEN GRUNDSTÜCKE/GEBÄUDE IM GEBIET WA 6.1 EINSCHLIESSLICH DER DACHFLÄCHEN VON ZUGEHÖRIGEN GARAGEN, NEBENGEBÄUDEN, CARPORTS UND SONSTIGEN ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN SIND ZUMINDEST EXTENSIV, D.H. MIT EINER MINDESTSUBSTRATSTÄRKE VON 5 CM ZU BEGRÜNEN GEMÄSS PFLANZENLISTE IV (SIEHE ANHANG).
ALS AUSNAHME KÖNNEN DIE ZUR BELICHTUNG UND ZUR ENERGIEGEWINNUNG GENUTZTEN DACHFLÄCHEN UNBEGRÜNT BLEIBEN.

23. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN, GARAGEN U. STELLPLÄTZE (§ 87 HBO)

BAULICHE GESTALTUNG VON OFFENEN STELLPLÄTZEN:
DIE OFFENEN STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN UND BEGRÜNBAREN BELAG HERZUSTELLEN.

HINWEISE:

JEDEM BAUANTRAG IST GEM. BAUVORLVO EIN **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN** BEIZULEGEN, AUS DEM ABLESBAR IST, WIE DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES EINGEHALTEN WERDEN. DIESER PLAN, DER AUCH AUSSAGEN ZUR FLÄCHENBEFESTIGUNG (BODENFUNKTION) MACHEN MUSS, WIRD BESTANDTEIL DER BAUGENEHMIGUNG. EIN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPAN IST NICHT ERFORDERLICH.

NACH DEM BAUGRUNDGUTACHTEN VOM 06.03.1996 WIRD AUFGRUND DER INTERPOLATION DER VORLIEGENDEN MESSWERTE DER PEGEL 544 182, 544 239, 544 042 IM BEREICH DES PLANGEBIETES 'BANNHOLZGRABEN' EIN **MAXIMALER GRUNDWASSERSTAND VON 95,2 M Ü.NN** ERWARTET. DIE GERINGSTE GELÄNDEHÖHE BETRÄGT 97,2 M Ü.NN; DIE GRÖSSTE GELÄNDEHÖHE BETRÄGT 98,2 M Ü.NN. BEI KELLERSOHLN UNTERHALB VON 95,5 M Ü. NN SOLLTE DER MÖGLICHE GRUNDWASSERANSTIEG BEACHTETE WERDEN UND ENTSPRECHENDE **BAUKONSTRUKTIVE MASSNAHMEN GEGEN EINDRINGENDES GRUNDWASSER** VORGESEHEN UND IM BAUANTRAG NACHGEWIESEN WERDEN (PLATTENGRÜNDUNG, DICHT Wanne BIS ZUR KOTE 95,5 M Ü.NN.
§ 16 HBO IST ZU BEACHTEN:

AUFGRUND DES HOCHANSTEHENDEN GRUNDWASSER SIND GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE **BAUGRUND-/GRÜNDUNGSGUTACHTEN** ERFORDERLICH.

BEI ERDARBEITEN IM ZUGE DER BAUMASSNAHMEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE Z.B. SCHERBEN, STEINGERÄTE ODER SKELETTRESTE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 HDSCHG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLEN SIND IN UNVERÄNDETEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN (§ 20 (3) HDSCHG).