

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOS- FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

1. Grenzen und Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung/der Bauweise innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Mischgebiet § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

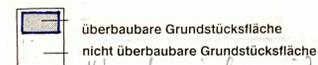
- Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- als Höchstmaß
- als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschoß
- Geschoßflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO

4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO



6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Angabe der Firstrichtung

7. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Soziale Einrichtung (Kindergarten)

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

- Verkehrsfläche
- Parkplatz

9. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Trafostation

10. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - innerörtlicher Grünzug
 - Verkehrsgrün

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Lärmschutzwand
 - Zone für Lärmschutzfenster
 - Geplante Grundstücksgrenzen

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen im Mischgebiet nicht zulässig sind. Darin eingeschlossen ist nicht nur die Tankvorrichtung sondern auch die mit einem Tankstellenbetrieb üblicherweise verbundene Wagenwaschanlage.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Festsetzung der Firsthöhe (Fh):

Die zulässige Firsthöhe richtet sich nach der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse (VG).

I VG: Fh = 12,0 m
II + D VG: Fh = 13,5 m

Die Firsthöhe darf an keiner Stelle den zulässigen Wert überschreiten. Bezugspunkt ist OK Erschließungsanlage.

3. Stellplätze, Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Gemeinschaftsgaragen mit mehr als drei zusammenhängenden Garagen bzw. Garagenhöfe sind unzulässig.

In den für eine Reihenhausbebauung festgesetzten Bereichen wird die Anordnung von Carports im vorderen Grundstücksbereich empfohlen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Lärmschutz

Aktiver Lärmschutz

In einem Abstand von 3,75 m zum äußeren Fahrbahnrand der L 3094 ist eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe über OK äußerer Fahrbahnrand zu errichten. Die Lärmschutzwand soll hochabsorbierend sein und im unteren Bereich Stützmauerfunktion mit Anprallschutz aufweisen.

Passiver Lärmschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für die Fensterfrontflächen in der ersten Bauzeile an der L 3094 passiver Schallschutz mit Fenstern gem. Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Das gleiche gilt für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindergartenerweiterung).

Hinweis:

Kosten für Lärmschutz gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

4.2 Regelung der Grundstücksnutzung im Mischgebiet zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Grundstücksgrenze ein Wall mit einer Tiefe von mind. 5 m und einer Höhe von mind. 1,2 m einzurichten. Der Wall ist zu bepflanzen (siehe Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Der ruhende Verkehr ist auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite anzuordnen.

Das regelmäßige Be- und Entladen ist auf der dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite unzulässig.

Das regelmäßige Lagern von betrieblichen Zwecken dienenden Materialien und Gegenständen ist an der dem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite unzulässig.

5. Landschaftsplanung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1.1 Privatgrundstücke

Je 100 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum als Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen.

Der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Mischgebiet festgesetzte Erdwall ist zu bepflanzen mit einer Dichte von 1 Pflanze/gm. Dabei ist folgende Aufteilung vorzunehmen: 5 % Hochstämme, 10 % Heister, 85 % Sträucher

Diese Festsetzung schließt die vorgenannten Pflanzmaßnahmen nicht ein.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rothbuche
Prunus spinosa	Schlehe

Obstbäume

Obstart: Apfel /	Geheimrat Dr. Oldenburg Jonathan Gelber Erdapfel Bismarckapfel Himbacher Grüner
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Birne/	Williams Christ Gräfin von Paris Gute Luise
--------	---------------------------------------------------

Säbtkirsche/	Ludwigs Frühe Morellenfeuer
--------------	--------------------------------

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen/	Ruth Gerstetter Ersinger Frühzwetsche Bühler Frühzwetsche Auerbacher Stanley Hauszwetsche
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sträucher (pNV-konform)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haseleib
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel

Rosa canina	Hundsrose
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Mahonia aquifolium	Mahonie
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Rhododendron i.S.	Rhododendron

Ziergehölze

Amelanchier i.S.	Felsenbirne
Deutzia i.S.	Deutzie
Forsythia i.S.	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Malus i.S.	Zierapfel
Spiraea i.S.	Spierstrauch
Syringa	Flieder

1.2 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Innerörtlicher Grünzug

Der innerörtliche Grünzug ist zu mindestens 10 % zu bepflanzen bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/2,25 m² (Pflanzeraster 1,50 m x 1,50 m).

Auf 500 m² sind mindestens 10 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Bäume

wie oben, aber auch

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haseleib
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide

Wege sind als wassergebundene Decke auszuführen. Flächenversiegelungen sind auszuschließen.

1.3 Verkehrsflächen

Strassenbäume

Innerhalb der einzelnen Planstraßen ist die Pflanzenauswahl auf eine Gehölzart zu beschränken.

Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium "Plena"	gefüllt blühende Vogelkirsche
Tilia "Pallida"	Kaiserlinde
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Unterpflanzung

Hedera helix	Efeu
Lonicera i.S.	Heckenkirsche (niedrig)
Potentilla fruticosa	Fünffingerkraut
Euonymus fortunei i.S.	Pfeifenröschen (niedrig)

Pflanzstreifen zwischen Lärmschutzwand und Rad- / Gehweg

Pflanzdichte: 1 Gehölz/2,25 m²
Gehölzauswahl wie "Unterpflanzung" aber auch pNV-konforme Sträucher

2. Sonstige Bepflanzung

Die Lärmschutzwand ist mit Kletter- und Schlingpflanzen zu bepflanzen.

Pflanzdichte: 2 Stück/1m

Aristolochia i.S.	Pfeifenblume
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldeisblatt
Polygonum aubertii	Schlingkletterich
Parthenocissus i.S.	Wilder Wein
Clematis vitalba	Walddreie

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 118 HBO / § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung (Wohn- und Verwaltungsgebäude)

1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer

1.2 Dachneigung

Festgesetzt wird eine Dachneigung von 35° - 40° für Wohn- und Verwaltungsgebäude

1.3 Dachflächenfenster

- Die Breite der Dachflächenfenster ist auf maximal die Hälfte der Trauflänge zu beschränken.
- Die Größe der Glasfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster haben von First und vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- Werden verschiedene Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen.

1.4 Solaranlagen / Dachbegrünung

Die Anbringung von Sonnenkollektoren ist zulässig, ebenso die Dachbegrünung.

1.5 Dachgauben

- Zulässig sind nur Satteldach- oder Schleppegauben.
- Die Breite der Dachgauben ist auf maximal die Hälfte der Trauflänge zu beschränken. Die einzelne Gaube darf eine Breite von 1,3 m nicht überschreiten.
- Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First und vom Ortsgang ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Die Höhe der Einzelgaube darf 1,0 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Anschnitt der Dachhaut der Gaube, nicht überschreiten.
- Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

1.6 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.7 Dachüberstand

Dachüberstände sind am Ortsgang bis zu 0,2 m und an der Traufe zwischen 0,2 m und 0,65 m zulässig.

2. Fassadengestaltung im MA-Gebiet

- Die Fassade ist zu verputzen. Als Farbtöne sind nur helle Farben der Erdfarbenskala zulässig.
- Fassadenverkleidungen mit Mauerwerkimitationen, Fliesen, Keramik, Kunststoff, Metall sowie Materialien mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich in gleicher Weise zu verputzen wie das Hauptgebäude.

Hinweis:

Für die Erzeugung von Warmwasser und für Heizungszwecke sollen im Bereich des Plangebietes nur Öl, Gas, Solarenergie und andere alternative Energieformen verwendet werden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung v. Auflagen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 05.03.1992
Az.: IV/34.614 04/01m-Gemsheim-16
REGIERUNGSPRÄSIDIUM D'ARMSTADT
im Auftrag



Polmer

RECHTSGRUNDLAGEN	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trebur hat am 18.03.1983 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.03.1983	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trebur hat am 13.11.1991 den Bebauungsplan gem. Hessischer Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
1. § 9 (1, 2, 3, 4, 6, 9, 10 u. 30 BauGB) i. d. F. v. § 12 1986 (BGBI. S. 2353)	2. § 9 (1) bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. Neufassung v. 23.11.1990 (BGBI. I S. 127)	3. § 9 (1) bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente sowie über die Darstellung des Plannahls (Plannebenverordnung) v. 22.11.1991 (BGBI. I Nr. 3)
4. § 18 Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. v. 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) geändert d. Gesetz v. 29.11.1989 (GVBl. I S. 444) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 1989	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (BauNutzungsverordnung) v. 22.11.1991 (BGBI. I Nr. 3) wurde durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.1991	Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.
An 26.06.1991 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung genehmigt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. (Die Anhörung der TÖB wurde gem. § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlegung durchgeführt)	Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ersucht Begründung erfolgte in der Zeit vom 08.11.1991 bis 10.11.1991. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.07.1991 ortsbekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Vorschläge während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können	An wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsbekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem dazugehörigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom Dez. 1991 überein	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (BauNutzungsverordnung) v. 22.11.1991 (BGBI. I Nr. 3) wurde durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.1991	Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Auflagen und/oder Auflagen mit Ausnahme des unan-erkannten Teils nicht geltend gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (BauNutzungsverordnung) v. 22.11.1991 (BGBI. I Nr. 3) wurde durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.1991	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (BauNutzungsverordnung) v. 22.11.1991 (BGBI. I Nr. 3) wurde durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.1991	Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Trebur durch das

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"WALLERSTÄDTER STRASSE"
DER GEMEINDE TREBUR, IM ORTSTEIL GEINSHEIM

TEILPLAN A (HAUPTPLAN)

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS TEILPLAN A UND TEILPLAN B

BEWAUNGSBÜRO	LOTHAR HETTERICH 645 HANAU/IM CORNICELIENSTR. 4 63061 2008				
TECHNISCHES ZEICHEN	PLANGRUNDSTAND	VERFAHRENSTAND	DATUM	BEARBEITET	GEZEICHNET
80052-00/1	M:1000	SATZUNG	22.12.1991	22.12.1991	22.12.1991

L. HETTERICH
1. AUSFERTIGUNG
M. 1:1000

