PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

- WAN — Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)
- MIN — Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)
- GEN — Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO) (Wert als Beispiel)
- (2) — Geschossflächenzahl (§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Wert als Beispiel)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 i.V.m § 20(1) BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II-III — Zahl der Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß (§ 16(2) und 16(4) Nr. 3 i.V.m § 20(1) BauNVO) (Zahlen als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

- o — Offene Bauweise (§ 22(1) und 22(2) BauNVO)
- E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- b — Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23(1) und (2) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

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

- Flächen für den Gemeinbedarf Vollgeschosse und zur Bauweise
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- Kita — Hier: Kindertagesstätte

Besondere Nutzungszweck von Flächen
(§ 9(1) Nr. 9 BauGB)

- N — Nur Nebenanlagen zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- F/R — Fuß- und Radweg
- LW — Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - V — Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
(§ 9(1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität (Transformatorenstation)
- Depotcontainer

Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9(1) Nr. 14 i.V.m. § 9(1) Nr. 20 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
  - Grünanlage
  - Spielplatz
  - Ortsrandeingrünung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Zweckbestimmung:
  - IMM — Immissionsschutzpflanzungen
  - OR — Ortsrandpflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen (Standortbestimmung)
- Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)
- Eingrünung Stellplätze
- Hecken

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1 WE — Maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
- 2 WE — Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
- Brmin = 9,00 m — Grundstücksbreite als Mindestmaß (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
- Bmax = 25,00 m — Grundstücksbreite als Höchstmaß (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze
  - St1 — 1 Stellplatz pro Baugrundstück zulässig
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga — Garagen
  - GGa — Gemeinschaftsgaragen
  - Tg — Tiefgaragen
  - N — Nebenanlagen
- Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke der Hausgruppen zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 (1) Nr. 10 und 9) BauGB)
- BM.62 — Höhenlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (NN (Wert als Beispiel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
  Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
  (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände)
  (§ 9(5) Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und zur Bauweise
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

PLANDARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- FuSs- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche (Empfehlung zur Weggestaltung)
- Empfohlene Grundstücksteilung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSTSETZUNGEN

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO)

- Bereich für Carports
- Wand

GEMEINDE TREBUR

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN WOHNGEBIET "AN DER ODERSTRASSE"

TEILPLAN 1: ZEICHNERISCHER TEIL
DIESER PLAN IST NUR IN VERBINDUNG MIT DEM TEXTLICHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES GÜLTIG

0 5 10 20 30 50 m

APRIL 2002

M 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO) **WA/N**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO) **MI/N**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO) **GE/N**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 6 BauNVO:

- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Vergnügungsstätten.

Hinweis zu Klarstellung:

Betriebe und Anlagen, dürfen einen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel von am Tag $L_{WA'k}$ 55 dB(A)/m² und in der Nacht $L_{WA'k}$ 40 dB(A)/m² nicht übersteigen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Außenwandhöhen

Für Gebäude, die mit Satteldach errichtet werden, gelten folgenden Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Außenwandhöhe	AWH_{max} =	7,50 m
Drei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Außenwandhöhe	AWH_{max} =	10,00 m.
Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß		AWH_{mind} =	6,00 m

Für Gebäude, die mit Pultdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, gelten folgende Höhenbeschränkungen:

Zwei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Außenwandhöhe	AWH_{max} =	9,00 m
Drei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Außenwandhöhe	AWH_{max} =	11,50 m
Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß		AWH_{mind} =	8,00 m

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen bei Pult- und Satteldächern an der Traufseite.

Außenwand; bei Staffelgeschossen sind die Außenwandhöhen an den Traufseiten der geneigten Dächer einzuhalten.

2.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Zwei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Gebäudehöhe	GH_{max} =	11,50 m
Drei Vollgeschosse zulässig:	max. zulässige Gebäudehöhe	GH_{max} =	13,00 m
Bei zwingend zwei Vollgeschossen gilt außerdem das Mindestmaß		GH_{mind} =	10,00 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei Satteldächern am First, bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.1.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 HBO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum Erschließungsweg bzw. zu der Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 HBO.

2.2 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§§ 19 ff. BauNVO)

2.2.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2.3 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,00 m zugelassen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Tiefgaragen zur Herstellung der notwendigen Stellplätze überschritten werden.

3.2 Abweichen vom Verlauf der festgesetzten Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Bei den als Hausgruppen, Doppel- bzw. Einzelhäusern festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf vom Verlauf der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zurückgeblieben werden, wenn dies zur Verwirklichung eines rechtwinkligen Grundrisses erforderlich ist.

4. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung auch für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 9 BauGB)

5.1 Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA/N sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig: Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Pavillons oder Kellerersatzräume.

Innerhalb der auf den Grundstücksflächen mit „N" gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m² sowie einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA/N sind innerhalb der übrigen als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von 5 m² sowie einem umbauten Raum von 15 m² zulässig.

5.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der als überbaubar festgesetzten, mit „N" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen nach 5.1 zulässig; diese sind hier bis zu einer Grundfläche von 12 m² sowie einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

Innerhalb der mit „b" / Besondere Bauweise gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen sind baulichen Anlagen dieser Nebenanlagen zwingend auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten; bei Endgrundstücken der Hausgruppen sind hiervon Ausnahmen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück

Sind auf dem Baugrundstück Flächen für Stellplätze „St" bzw. „St1" und/oder Flächen für Garagen „Ga" festgesetzt, so gilt Folgendes:

- Garagen sind nur innerhalb der mit „Ga" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Sie können als Carports (überdachte Stellplätze) ausgeführt werden.
- Stellplätze sind nur innerhalb der mit „Ga", „St" bzw. „St1" gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist vor jeder Garage, ohne Ausnahme gemäß § 6 Abs. 11 HBO, ein Stellplatz zulässig
- Innerhalb der mit „St1" gekennzeichneten Flächen ist pro Baugrundstück nur ein Stellplatz zulässig; die weiteren erforderlichen Stellplätze sind auf den dem Baugrundstück zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze „GSt" bzw. für Gemeinschaftsgaragen „GGa/CP" vorzusehen. Als Ausnahme hiervon sind innerhalb der durch Planeinschrieb „St1" gekennzeichneten Flächen pro Baugrundstück zwei Stellplätze zulässig, wenn auf dem Baugrundstück mehr als eine Wohnung errichtet ist; als Ausnahme sind ferner innerhalb dieser Flächen bis zu 6 Stellplätze zulässig, wenn für die Hausgruppe ein Gemeinschaftsgrundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird.

6.2 Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

Sind für ein Baugrundstück Gemeinschaftsstellplätze „GSt" und Gemeinschaftsgaragen „GGa/CP" festgesetzt bzw. diesem Baugrundstück zugeordnet, so gilt folgendes:

- Innerhalb der für Gemeinschaftsgaragen „GGa/CP" festgesetzten Flächen sind Garagen nur in Form von Carports (überdachte Stellplätze) zulässig.
- Stellplätze sind nur innerhalb der für Gemeinschaftsgaragen „GGa/CP" und der für Gemeinschaftsstellplätze „GSt" festgesetzten Flächen zulässig.
- Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Gundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit einem gleich lautenden Indexbuchstaben, z. B. ⓐ gekennzeichnet.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf Grundlage der Festsetzung 6.1 bleibt hiervon unberührt.

6.3 Tiefgaragen

Sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA/N) Baugrundstücke durch den Planeinschrieb „Tg" gekennzeichnet, so sind die erforderlichen Stellplätze nur in Form von Tiefgaragen und nur innerhalb der als Flächen für Tiefgaragen oder Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

In den als Mischgebiet (MI/N) oder als Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzten Baugrundstücken sind Tiefgararagen allgemein zulässig, aber nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf Grundlage der Festsetzung 6.1 bleibt hiervon unberührt.

Stellplätze für Besucher sind nur oberirdisch zulässig.

6.4 Ausnahmen zu den Festsetzungen 6.1 bis 6.3

Als Ausnahme zu den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 sind zusätzliche Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen zulässig, wenn die für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen für die auf Grundlage der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreicht.

6.5 Baugrundstücke ohne Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen

Sind für ein Baugrundstück durch Planzeichnung keine Festsetzungen zu Stellplätzen oder Garagen getroffen bzw. sind diesem Baugrundstück keine Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen zugeordnet, so sind auf diesem Baugrundstück Stellplätze und Garagen unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

Auf den als Allgemeines Wohngebiet WA/N festgesetzten Baugrundstücken sind Stellplätze nur in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl zulässig.

Vor jeder Garage ist, ohne Ausnahme gemäß § 6 Abs. 11 HBO, ein Stellplatz zulässig.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb **„1 WE"** gekennzeichnet sind, ist in Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

Hiervon ist folgende Ausnahme zulässig: Ausnahmsweise sind bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist und einschließlich dem zugehörigen Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen größer als 300 m² ist.

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb **„2 WE"** gekennzeichnet sind, sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Hiervon ist folgende Ausnahme zulässig: Ausnahmsweise sind bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, wenn das Baugrundstück mit nur einem Wohngebäude bebaut ist und größer als 500 m² ist.

8. Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsflächen" festgesetzten Flächen sind bei Sicherstellung der Baumstandorte sowie der Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und unter Beachtung der notwendigen Grundstückszufahrten öffentliche Stellplätze zulässig; dabei darf die Summe der Flächen für Zufahrten und Stellplätze 50 % einer als „Verkehrsbegleitender Grünstreifen" festgesetzten Fläche nicht übersteigen.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zulässig. Ebenso sind Spielfelder wie z.B. Bolzolatz. Streetballplatz. Basket-

10. Regelung des Wasserabflusses der Gewerbe- und Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sofern durch die Nutzung auf den Grundstücken der Gewerbe- und Mischgebietsflächen eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur zum Teil möglich ist, müssen diese potenziellen belasteten Flächen in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Diese Niederschlagsmengen sind durch einen Speicher aufzufangen und mit einer Drosseleinrichtung auf das zulässige Maß der Ableitung zu reduzieren. Es dürfen nur 1 l/s in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht

Der rückwärtige Zugang zu den Grundstücken von Hausgruppen wird durch die Schaffung eines Gehrechtes zu Gunsten der Anwohner der angrenzenden Grundstücke der Hausgruppen festgesetzt.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

13. Festsetzungen der Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet wird aufgeschüttet. Die geplanten Höhen über NN der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind in der Planung festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Abweichungen von den festgesetzten werten um bis zu 20 cm nach oben möglich.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

14.1 Verwendung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser (z.B. zur Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung oder zum Wäsche waschen) weiterzuverwenden.

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

14.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentliche Grünflächen zu leiten und dort in den „Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" zur Versickerung zu bringen.

14.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" sind Versickerungsmulden mit einer den Regeln der Technik entsprechenden belebten Bodenzone von mindestens 30 cm herzustellen. Die Mulden sind so zu bemessen, dass sie nach Extremniederschlägen maximal 30 cm eingestaut werden. Die Vegetation der Mulden ist flächendeckend, z.B. durch eine Gras-Kraut-Ansaat als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

Hinweis:

Die in der Planfassung festgesetzten „Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" sind von ihrer Lage, Ausdehnung und Größe noch nicht abschließend bestimmt. Die genaue Lage, Ausdehnung und Größe der Flächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Grünflächen festgelegt.

14.4 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Wohnwege, verkehrsberuhigte Bereiche, öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

zu versehen.

14.5 Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Beendigung der Geländemodellierungen und Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Der bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - so weit möglich - auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. im Plangebiet wiederzuverwenden.

15. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sowie für die externen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nachstehende Zuordnungsfestsetzung getroffen:

Dem Eingriff der privaten Eingriffsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 72 % der Maßnahmen zugeordnet.

Dem Eingriff der öffentlichen Eingriffsträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 28 % der Maßnahmen zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen sind gemäß § 135 a-c BauGB i.V.m. der Satzung der Gemeinde Trebur zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen durchzuführen.

16. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

16.1 Grünanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" ist wie folgt anzulegen:

- Pro 200 m² ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen, davon sollen 10 % Bäume 1. Ordnung sein und mindestens 50 % Bäume 2. Ordnung sein.
- Mindestens 50 % der Fläche sind als Kräuterrasen herzustellen. Alternativ zulässig sind andere biotopwirksame Strukturen wie Gehölzgruppen, Teiche, Sukzessionsflächen u. Ä..

16.2 Ortsrandeingrünung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" ist wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Ein Abstand von 0,5 m zum im Norden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg ist einzuhalten.
- Pro 200 m² ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen, davon sollen 10 % Bäume 1. Ordnung und mindestens 50 % Bäume 2. Ordnung sein.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Strauchbepflanzung wird auf 3 m festgelegt.
- Es sind heimische, standortgerechte Wildgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen dürfen maximal eine Länge von 20 m aufweisen. Sie sind als extensive Wiese durch eine kräuterreiche Ansaat oder als Hochstaudenflur zu entwickeln.

17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17.1 Grundstücksbepflanzung

Die als Allgemeines Wohngebiet (WA/N) festgesetzten Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % zu bepflanzen. Die als Mischgebiet (MI/N) sowie als Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzten Baugrundstücke sind zu mindestens 20 % zu bepflanzen.

Auf Baugrundstücken bis zu einer Größe von 300 m² ist mindestens ein schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 300 m² sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen; anstelle von zwei schmalkroniger Bäumen bzw. halbstämmigen Obstbäumen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig. Bäume 2. Ordnung sind nur innerhalb von Grundstücken mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² zulässig.

Die nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Vorgärten sind zu begrünen.

17.2 Flächen für Heckenpflanzungen

Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Hecken" sind freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 2,00 m und einer Maximalhöhe von 2,50 m zu erhalten.

Diese Hecken dürfen für notwendige Grundstückszufahrten und -zuwege sowie erforderliche Stellplätze unterbrochen werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zur Sicherung des Sichtfeldes eine maximale Höhe von 0,80 m einzuhalten oder die Hecke 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

17.3 Flächen für Immissionschutzpflanzungen

Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Immissionsschutzpflanzung" sind Baum-/Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Wildgehölzen entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand anzulegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu erhalten.

17.4 Flächen für Ortsrandpflanzungen

Die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Ortsrandpflanzung" sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Ein Abstand von 0,5 m zum im Norden des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Weg ist einzuhalten.
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- Die Sträucher sind in Pflanzgruppen von mindestens 3 Stück einer Art zusammen zu pflanzen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 3.00 m zu erhalten.
- Es sind heimische, standortgerechte Wildgehölze entsprechend der Artenempfehlungen für den Ortsrand zu verwenden.

17.5 Dachbegrünung

Alle flachen und geneigten Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 20° (Flach- und Pultdächer), sind mit einer extensiven Dachbegrünung flächig zu begrünen (Mindestsubstratstärke: 8 cm).

Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sowie Anlagen zur Energieversorgung sind davon ausgenommen.

17.6 Fassadenbegrünungen

Die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m² ungegliedert oder fenster- bzw. türlos sind, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm Außenwandfläche zu bepflanzen.

17.7 Straßenbäume

Die im Plan festgesetzten Baumreihen sind entlang eines Straßenabschnittes aus Bäumen 2. Ordnung aus nur einer Art zusammenzusetzen.

Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

18. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume:	Stammumfang 8-10 cm
Heister:	3 x verpflanzt, Größe 250-300 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubarten oder Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 3 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Sträucher der Gehölzflächen dürfen im Abstand von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Kräuterrasen darf bis zu 4 x jährlich gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

Extensive Wiesen dürfen 2 x jährlich gemäht werden (Ende Juni und Mitte/ Ende September). Das Mähgut ist abzuräumen.

19. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

20. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87 Abs. 1 HBO)

20.1 Reihenhäuser (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Innerhalb einer als Hausgruppe festgesetzten Fläche sind die dominierenden Materialien und gewählten Farben der Fassadenflächen sowie die Dacheindeckung in Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen.

20.2 Dachformen und -neigungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Als Dachneigungen der Satteldächer sind mindestens 22° und höchstens 38° zulässig; Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig.

Als Ausnahmen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig, wenn sie gemäß Festsetzung 17.5 extensiv begrünt werden.

Innerhalb einer als Doppelhaus- oder Hausgruppe festgesetzten Fläche sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von zwingend 35° vorgeschrieben; hiervon sind auf Grundlage von Satz 2 als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pultdächer mit einheitlicher Dachneigung zulässig, wenn dies durch Baulast gesichert ist.

20.3 Dachaufbauten und -einschnitte (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem jeweiligen Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

20.4 Dacheindeckungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 22° bis 38° sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen aus Tonziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

20.5 Fassadengestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Fassadenmaterialien sind Putzflächen, Wandverkleidungen sowie Sichtmauerwerk zulässig. Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus Metall oder spiegelnden Materialien. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sind zulässig.

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

20.6 Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 zulässig, sofern anderslautende Festsetzungen keine andere Regelung vorsehen.

Bei den als Hausgruppe festgesetzten Baugrundstücken sind Einfriedungen der Vorgärten an der Grenze zur Erschließungsstraße nicht zulässig, so weit hier keine Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt sind.

In den als Doppelhausgruppe, Hausgruppe oder geschlossener Bauweise festgesetzten Flächen ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

20.7 Sichtschutzanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sowie Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder mindestens 1,50 m breite Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

**20.8 Stellplätze und Garagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 H