

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LINDENALLEE", 4. ÄNDERUNG**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB**

- 1.1** Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.
- 1.2** Die in § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen sowie die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB**

- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die auf der Planzeichnung dargestellte Nutzungsschablone mit der eingetragenen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Nutzungsschablone gilt für alle Baugebiete. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8 (als Höchstgrenze) und die Zahl der Vollgeschosse beträgt II (als Höchstgrenze).
- 2.2** Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die nachfolgende Festlegung der Geländeoberfläche sowie der Trauf- und Gebäudehöhen näher bestimmt:

Für den gesamten Planbereich wird die Geländeoberfläche festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen im Endausbau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches.

In allen Baugebieten dürfen eine Traufhöhe von maximal 7,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 12,00 m nicht überschritten werden. Für Garagen gilt die Hessische Bauordnung (HBO).

- 2.3 Grundsätzlich darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
  - 2.4 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§21a (2) BauNVO).
  - 2.5 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 6,00 m.
3. **BAUWEISE, STELLUNG DER GEBÄUDE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - § 9 (1) 2 BAUGB**
    - 3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser.
    - 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO festgelegt. Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Wintergärten um höchstens 1,50 m überschritten werden, sofern die Gesamtlänge der Überschreitung höchstens 50 % der Länge des entsprechenden Baukörpers beträgt.
  4. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - §9 (1) 15 IN VERBINDUNG MIT § 9 (1) 25 A BAUGB**

Die im Bebauungsplan westlich der Lindenstrasse ausgewiesenen privaten Grünflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muß mindestens 40 % betragen.
  5. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN - § 9 (1) 20 BAUGB**

Notwendige Oberflächenbefestigungen für PKW-Stellplätze, Wege, Spielplatzflächen und Feuerwehrezufahrten auf den nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht. Die Oberflächen sind mit Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen oder ähnl. herzustellen.

6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN - § 9 (1) 24 BAUGB

Nach den Festsetzungen der Planzeichnung ist entlang der Bahnlinie eine 220 m lange Lärmschutzwand ausgewiesen.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes werden im Bebauungsplan die nach Himmelsrichtung differenzierten Lärmpegelbereiche ausgewiesen, damit bei der Durchführung der Bauvorhaben nach DIN 4109/4/ "Schallschutz im Hochbau" in eindeutiger Weise die Berechnung der Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile (Fenster, Rolladenkästen, Dächer, Wände) erfolgt. Bei der Angabe der Lärmpegelbereiche wurde nicht nach Geschossen differenziert, sondern der jeweils ungünstigste Wert zugrunde gelegt. Grundstücksbezogene Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) 25 A BAUGB

#### 7.1 Artenliste

Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen.

##### Bäume

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Roskastanie	-	Aesculus hippocastaneum
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Manna-Esche	-	Fraxinus ornus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Obstbäume als Hochstämme in gebietstypischen Sorten

##### Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Eunoymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holzbirne	-	Prunus communis
Hundsrose	-	Rosa canina
Kartoffelrose	-	Rosa rugosa
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wollschneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V. entsprechen.

- 7.2 Bei den in der Planzeichnung gemäss § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Einzelbäumen in der Lindenstrasse handelt es sich um eine grundsätzlich vorgesehene Baumbepflanzung. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Der Stammumfang (STU) der anzupflanzenden Bäume in der Lindenstrasse beträgt mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Für Bäume im öffentlichen Straßenraum sind Baumscheiben oder Pflanzinseln von mindestens 5 m<sup>2</sup> Größe anzulegen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

- 7.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Vordächer (bis 25° Dachneigung) über 15 m<sup>2</sup> Dachfläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e. V. Bonn zu versehen, soweit sie nicht als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden.
- 7.4 Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Straucharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen sollen eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials aufweisen.

7.5 Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgeeigneter Baum (STU in 1 m Höhe mindestens 14/16 cm) zu pflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

7.6 Bei Anpflanzungen im privaten Gartenbereich hat der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Pflanzung, Unterhaltung und Pflege zu sorgen.

**8. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) 25 B BAUGB -**

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB ausgewiesenen Einzelbäume in der Lindenstrasse sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

**9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN - § 9 (1) 26 BAUGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine in einer Breite von 0,15 m entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und durch den Eigentümer zu dulden.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB**

**ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**1. DACHGESTALTUNG**

**1.1 Dachformen**

Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer sowie Pultdächer zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

**1.2 Dachüberstände**

- An der Traufseite max. 80 cm.
- An der Giebelseite max. 50 cm.

**1.3 Dachaufbauten/-einschnitte**

- Dachaufbauten sind in Form von Zwerchgiebeln und Gauben zulässig.
- Gauben sind als Einzelgauben auszuführen.

- Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.
- Der Abstand zwischen Gauben bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mindestens 1 m.
- Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

## **2. FASSADENGESTALTUNG**

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

## **3. BALKONE**

Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig. Ihre Länge darf max. 2/3 der Hausbreite /-länge betragen.

Brüstungselemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

## **4. EINFRIEDIGUNGEN**

Die max. zulässige Höhe von baulichen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,2 m über natürlichem Gelände.

Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen, begrünten Maschendrahtzäunen oder Hecken zulässig.

Sichtschutzanlagen sind bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und bis zu 5,0 m Länge auf der Grundstücksgrenze zulässig.

## **5. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der angebotenen Leistung.

Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschoßdecke sind unzulässig.

## **GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

### **1. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muß mindestens 15 % betragen, wobei je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist. Vorhandene und als zu erhalten festgesetzte Bäume und Gehölze werden auf die Neupflanzungen angerechnet.

## **C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Gemeinde Stockstadt liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Grundwasseroberfläche kann stark ansteigen. Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Für die geplante Bebauung sind folgende Empfehlungen zu beachten:

- Bei Unterkellerungen sollten bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Wasser getroffen werden (z.B. "weisse Wanne").
- Das Erdgeschoss sollte oberhalb des angrenzenden Geländes liegen.

Mit Verfügung vom 24.10.2002 hat das Regierungspräsidium in Darmstadt als Deichunterhaltungspflichtiger verbindliches Kartenmaterial eingeführt, in dem Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog. Risikoüberschwemmungsgebiete), ausgewiesen sind. Der Bereich des Planungsgebietes ist in dieser Hochwassergefahrenkarte eindeutig als Risikoüberschwemmungsgebiet ausgewiesen. Gemäß § 9 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind in derart gekennzeichneten Gebieten bei Sanierung und bei Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung).

Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z. B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

Auf die Entscheidung vom 28.01.2003 nach § 13 Abs. 4 HAAltlastG des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, in dem bodenschutzrechtlichen Verfahren zur Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Nold GmbH + Co KG wird hingewiesen. Hiermit wurde die Altlastenfeststellung für die Grundstücke 381/1, 385/1, 382, 383, 384, 386, 387, 130/12, 130/13 aufgehoben. Auf den Grundstücken 381/2 und 385/2 sind noch weitergehende Maßnahmen notwendig, damit

die Altlastenfeststellung für diese Grundstücke ebenfalls aufgehoben werden kann.

Zur Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sollen versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 verwendet werden.

**Hinweis:**

Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von

- Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 15 %: 0,6
- wassergebundenen Flächen: 0,5
- Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,0