

# **BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "BRUCKNERSTRASSE / LORTZINGSTRASSE" - Nr. 17.4**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Allgemeines
  
- 2.0 Textliche Festsetzungen
  - 2.1 Bundesrecht nach § 9 BauGB und BauNVO
    - 2.1.1 Stellplätze
    - 2.1.2 Dachbegrünung, Begrünte Dachterrassen
    - 2.1.3 Bepflanzung von Wänden
    - 2.1.4 Höhe baulicher Anlagen
    - 2.1.5 Abweichende Bauweise
  
  - 2.2 Textliche Festsetzungen nach Landesrecht
    - 2.2.1 Stellplätze
    - 2.2.2 Mülltonnen
    - 2.2.3 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände
  
- 3.0 Hinweise / Denkmalschutz

## **1.0 ALLGEMEINES**

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

Für den Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

## **2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BUNDESRECHT § 9 BauGB und BauNVO**

#### **2.1.1 STELLPLÄTZE**

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

#### **2.1.2 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNTE DACHTERRASSEN**

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Dachbegrünungen oder begrünte Dachterrassen mit einer Größe von mind. 5 % der Grundstücksfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Begrünung ist durch die Anlage von Rasenflächen oder das Anpflanzen von geeigneten Gehölzen, Stauden, Bodendeckern o. a. herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. mit Abs. 3 BauGB).

#### **2.1.3 BEPFLANZUNG VON WÄNDEN**

Wände, die keine oder wenige Fensteröffnungen haben, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünung kann mit Rankhilfen (Schlinger) oder durch selbstklimmende Gehölze (z. B. Efeu, Wilder Wein etc.) erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. mit Abs. 3 BauGB).

#### **2.1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird mit ihrer Oberkante (OK) über Normal-Null (NN) in Metern im Bebauungsplan festgesetzt, es sei denn, der Bebauungsplan bestimmt als Höchstmaß die Zahl der Vollgeschosse mit einer

röm. Ziffer (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO).

### **2.1.5 ABWEICHENDE BAUWEISE**

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Als Mindest-Grenzabstand zum Flurstück Nr. 2/412 (Brucknerstr. 75) ist die erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Hess. Bauordnung in bezug auf die geplante Giebelwand an der Brucknerstr. 77 einzuhalten.

## **2.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT § 9 (4) BauGB i. V. mit § 87 Abs. 1 und 4 HBO**

### **2.2.1 STELLPLÄTZE**

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster; § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO).

### **2.2.2 MÜLLTONNEN**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsfläche nicht eingesehen werden können.

Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk dicht zu umpflanzen oder entsprechend einhausen und zu beranken (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO).

### **2.2.3 ERHALTUNG VORHANDENER GEHÖLZBESTÄNDE**

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Vorhaben erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO).

## **3.0 HINWEISE / DENKMALSCHUTZ**

Nach § 20 HDSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, Wiesbaden/Biebrich oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette usw. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.