Bebauungsplan Nr. 740 - Viktoriastraße

Hinweise - textliche Festsetzungen - Begründung

1. Hinweise
2. Festsetzungen nach Bundesrecht
3. Festsetzungen nach Landesrecht
4. Begründung

1. Hinweise

- 1.1 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder dem Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen.

Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- 1.2 Überschwemmungsgebiete

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsgebiet des Maines. Dadurch bedürfen Maßnahmen in diesem Bereich, die unter einer Höhe von 104,00 Ü.N.N. liegen, einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 71 HWG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt.

- 1.3 Gas, Wasser, Strom, Fernmeldeanlagen

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für die Gas- und Wasserversorgung freizuhalten.

2.0 Festsetzungen nach Bundesrecht
(§§ 9 und 9a BBauG, BauNVO)

2.1 Frühere Festsetzungen

FÜR das Plangebiet werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, aufgehoben.

2.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen sind aneinander anzupassen.

3.0 Festsetzungen nach Landesrecht
(§ 9 (4) BBauG, § 118 HBO)

3.1 Anpassen von Reihen- und Doppelhäusern

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachneigungen und die Dachdeckung einander anzugleichen.

3.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 1,00 Meter Höhe über Oberkante Erschließungsfläche nicht überschreiten.

3.3 Kniestock

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 Meter, gemessen an der Außenwand von Oberkante Decke bis Außenkante der Dachdeckung.

3.4 Oberflächengestaltung von Straßen

Die verkehrsberuhigten Straßenbereiche sind in der Oberfläche aus einer wasserdurchlässigen Pflasterung herzustellen.

3.5 Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen sind an den seitlichen und hinteren Grenzen als Maschendraht - oder Holzlattenzaun mit einer Höhe von 1,5 Meter zulässig.

Die Einfriedigung zur Straße darf eine Höhe von 1,25 Meter nicht überschreiten.

Sichtschutzwände sind nicht zulässig.

3.6 Freiflächengestaltung

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 70 %, im Mischgebiet mind. 50 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Diese Grünflächen sollen eine 30 %ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.

Ein Baum mit einer Wuchserwartung vom mind. 5,0 Meter entspricht 10 qm, ein Strauch 1 qm.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Im Vorgarten ist mind. ein Baum zu pflanzen.

Stellplätze sind im Vorgarten, bis auf den vor der Garage, unzulässig.

3.7 Schutz von Bäumen

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume zu schützen, hierfür gelten die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen. (DIN 18920)