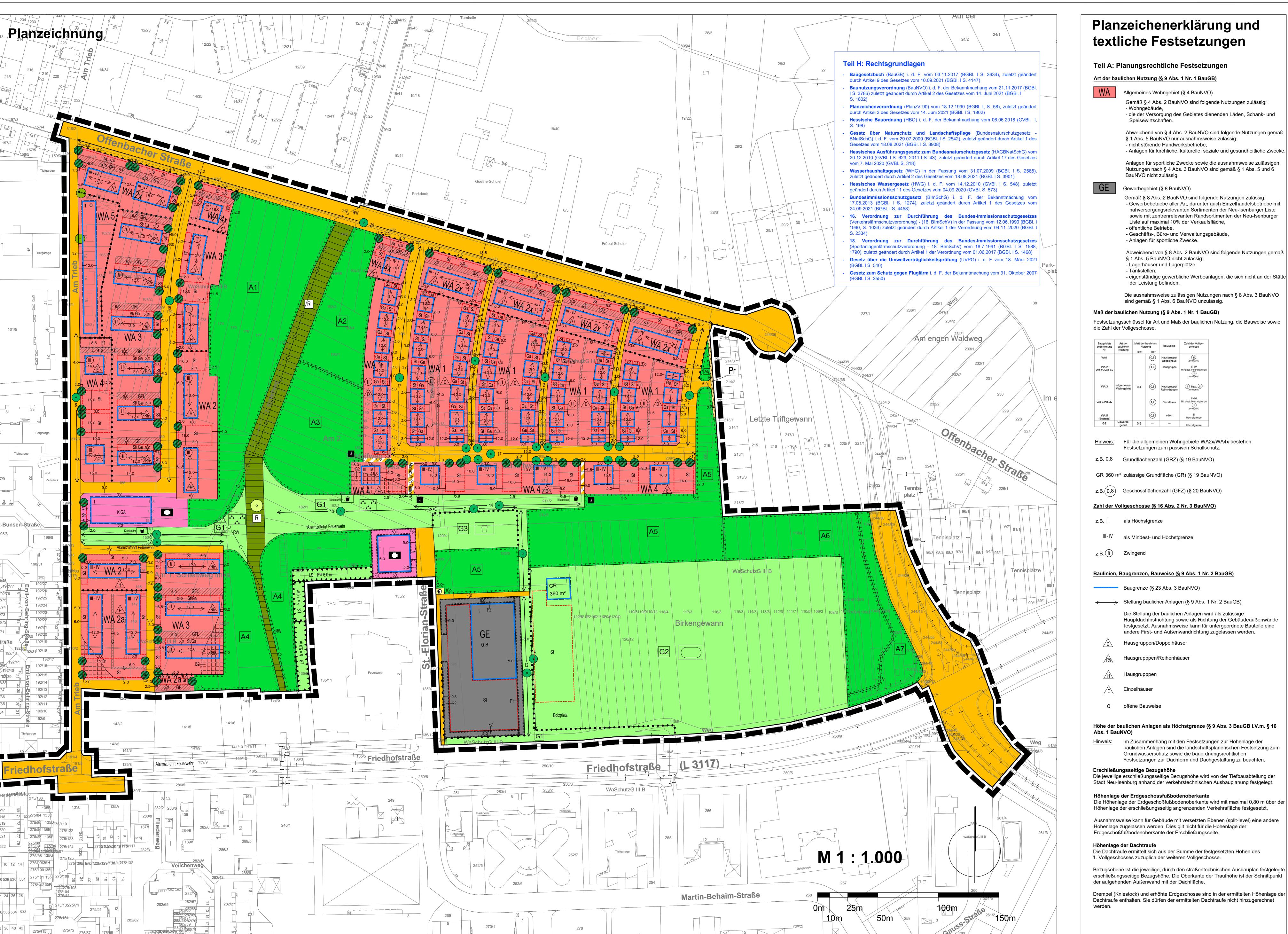
# Bebauungsplan Nr. 83 "Birkengewann"



## Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

der Leistung befinden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe,

 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig Gewerbebetriebe aller Art, darunter auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Neu-Isenburger Liste sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten der Neu-Isenburger Liste auf maximal 10% der Verkaufsfläche, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: Lagerhäuser und Lagerplätze, eigenständige gewerbliche Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Festsetzungsschlüssel für Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie

# (1,2) Hausgruppe III-IV Mindest-/Höchstgrenze

Für die allgemeinen Wohngebiete WA2x/WA4x bestehen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige

Hausgruppen/Doppelhäuser

Hausgrupppen/Reihenhäuser

0 offene Bauweise

Hauptdachfirstrichtung sowie als Richtung der Gebäudeaußenwände

festgesetzt. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile eine

andere First- und Außenwandrichtung zugelassen werden.

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Höhenlage der

Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung zu beachten.

Grundwasserschutz sowie die bauordnungsrechtlichen

baulichen Anlagen sind die landschaftsplanerischen Festsetzung zum

Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

→ ¬¬¬ Hauptsammler Regenwasser (RW), unterirdisch

Sonstige Planzeichen

# <u>Hinweis:</u> Zur Gestaltung, Zahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind

beachten (Teil C der Festsetzungen). Flächen für Stellplätze / Garagen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan

Pro Flurstück und Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt zulässig. Ausnahmsweise können weitere Grundstückszufahrten zugelassen werden

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Gehrecht zugunsten der Anlieger

Grundstücksflächen zulässig.

der Ver- und Entsorgungsbetriebe Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des westlich gelegenen WA 2a Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

# Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an

LS h = 6,0 m Höhe der Lärmschutzanlage

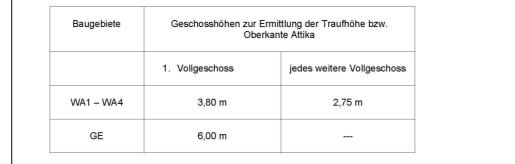
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen.

Spalte 1 2 erf. R' w,res des Außenbauteils in d

Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Hinweis: Unter Berücksichtigung der Gesamtlärmeinwirkungen wird im für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen.

# Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Dachtraufe wird als Höchstgrenze, gemessen von der Höhenlage der erschließungsseitigen Bezugshöhe, wie folgt festgesetzt



Mindestbreiten für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird mit 5,50 m festgesetzt.

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

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtunge (Rettungswache)

/erkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche öffentlich / privat

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

> Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Regionalparkroute ist in Nord-Süd-Richtung ein Fuß- und Radweg bis zu einer Breite von 5,00 m wassergebundener Ausführung zulässig. Westlich und östlich des Weges ist Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2 - Standard mit Kräutern) zu entwickeln. Pro 100 m Wegelänge sind beidseitig mindestens insgesamt 16 Bäume (als Gesamtzahl) anzupflanzen und

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

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Regionalparkroute ist

eine Befestigung für Wege und Plätze bis zu maximal 2.500 m² zulässig.

Fläche für Elektrizitätsversorgung - Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauG

### Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO zu

festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren

Geh- und Fahrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt

## Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2x und WA 4x sind für Außenbauteile Mindest-Schalldämm-Maße entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu

Die Flächen F1 sind durch Anpflanzen von Sträuchern zu mindestens Auszug aus Tab. 8 der DIN 4109 Es sind Korrekturen für unterschiedliche Raumabmessungen nach Tabelle 9 der DIN

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Geltungsbereich der Einsatz schalldämmender Lüftungseinrichtungen

Bereiche mit aufschiebend bedingten Festsetzungen

Die im Bereich B1 festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" ist erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan Nr. 82 "östlich Am Trieb" festgesetzte zwingend 3- bzw. 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Friedhofstraße vollständig errichtet Die im Bereich B2 festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" ist erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Anlagen:

> 5 m hohe schallschützende Anlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr (Flurstück: 135/11),

- 7 m hohe schallschützende Anlage entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Technischen Hilfswerks (Flurstück 135/8), 6 m hohe schallschützende Anlage entlang der nördlicher Grundstücksgrenze des THW (Flurstück 135/8) errichtet worden sind oder andere baulichen Anlage (siehe Bebauungsplan Nr. 81a "Stützpunkt Feuerwehr") mit vergleichbarer schallschützender Wirkung vollständig errichtet worden sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Maßangaben in Meter

## Teil B: Landschaftsplanerische Festsetzungen Allgemeine Landschaftsplanerische Festsetzungen für den gesamten

Empfehlungen der Pflanzlisten im Umweltbericht verwiesen.

## Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich sind der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern und wieder zu verwenden.

# Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Fuß- und Radwege

Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, sind Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen G1 bis G3 in einer Breite von maximal 3,00 m herzustellen und mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

entgegenstehen, sind alle befestigten Flächen in den Wohngebieten mit

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für befestigte Flächen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Regelungen nicht

Beleuchtung - Falterschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

Zur Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. ür Flutlichtanlagen sind Planflächenstrahler mit Halogen-Metalldampflampen mit UV-Schutzglas zu verwenden.

#### Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher in den Baugebieten, Straßen-, Verkehrs- und Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Maßnahmenfläche A2 - Feldgehölz/Ruderalflur ür Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind einheimische und

standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Beachtung der Pflanzlisten wird Im Einzelnen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Gebiet / Nutzung	Art	Mindeststammumfang
Wohngebiet	Kleinkronige Bäume Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	16/18 cm
Gewerbegebiet	Mittelkronige Bäume Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	18/20 cm
Straßen- und Verkehrsflächen	Kleinkronige Bäume Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	18/20 cm
Regionalparkroute ffentliche Grünflächen G1 – G3	Mittelkronige Bäume Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	18/20 cm
chen oder Maßnahmen Im Schutz, zur Pflege d zur Entwicklung von Boden, Natur und ndschaft A1-A2, A4-A7	Mittelkronige Bäume Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	16/18 cm
Ausgleichsfläche A3	Obstbäume Stammhöhe 160-180 cm mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	10/12 cm
Alle Gebiete	Sträucher Höhe 60-100 cm mindestens 2 x verpflanzt mit	

Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Bäume und Sträucher werden auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Für alle im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

Gebiet	Mindestpflanzungen von Bäumen	Anteil der mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzenden Flächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Wohngebiete mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche ≤ 200 m²	1 Baum je 65 m²	20%
Wohngebiete mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche >200 m²	1 Baum je 100 m²	20%
Flächen für den Gemeinbedarf mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche ≤ 200 m²	1 Baum je 65 m²	20%
Flächen für den Gemeinbedarf mit nicht überbaubarer Grundstücksfläche > 200 m²	1 Baum je 100 m²	20%

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

echnische Aufbauten sind davon ausgenommen.

Anzahl der anzupflanzenden Bäume (z.B. 17)

Die Fläche A6 ist als extensives Grünland mit Baum- und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Strauchpflanzungen zu entwickeln. Auf maximal 30 % der Fläche sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche F2 im Gewerbegebiet ist durch Anpflanzen von Sträuchern zu mindestens 70 % der Fläche zu begrünen. Innerhalb der Fläche F2 sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Dabei sind bereits bestehende Gehölze einzubeziehen und dauerhaft zu erhalten.

Dachneigung ab 20 m² zusammenhängende Dachfläche extensiv zu begrünen. Die

Gesamtschichthöhe der extensiven Dachbegrünung soll mindestens 10 cm betragen.

aumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und

Abständen von 10 m anzupflanzen. Pro 1 m² wird ein Strauch gepflanzt. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Vorhandene nicht heimische, standortfremde Gehölze sind zu entfernen Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Rettungswache) ist und durch heimische, standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen. die Fläche F3 durch Anpflanzen von Sträuchern zu mindestens 70 % zu dnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. Nr. 135a-c BauGB) begrünen. Innerhalb der Fläche F3 sind mindestens 3 Bäume zu Die Ausgleichsmaßnahme "Weschnitzinsel von Lorsch" (Gemarkung Lorsch, Flur 20, Flurstücke 40 tlw. und 44) v Eingriffen der Baugebiete und der nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu folgenden Anteilen zugeordnet:

#### Allgemeines Wohngebiet (ohne Flurstücke 162/2, 162/5, 162/7, 163/1 und 163/2): 41,90 % Gewerbegebiet: 3,09 % • Gemeinbedarfsfläche (Kita): 1,38 % nicht erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen, Planung (dunkelgelb im Übersichtsplan): 2,76 % m Gewerbegebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad

nicht erschließungsbeitragsfähige Grünflächen G2 und G3: 14,94 % riffen der beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu folgenden Anteilen zugeordnet: erschließungsbeitragsfähige Grünfläche G1: 5,0 % Dem Baugebiet dienende, erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen (hellgelb im Übersichtsplan): 15,49 ° Die Ausgleichsflächen A1 bis A7 werden den baulichen Eingriffen der Baugebiete und der nicht beitragsfähigen Allgemeines Wohngebiet (ohne Flurstücke 162/2, 162/5, 162/7, 163/1 und 163/2): 52,70 % Gewerbegebiet: 3,89 % Gemeinbedarfsfläche (Kita): 1,74 %

nicht erschließungsbeitragsfähige Verkehrsflächen, Planung (dunkelgelb im Übersichtsplan): 3,23 %

Auf die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB der Stadt Neu-Isenburg wird hingewiese

nicht erschließungsbeitragsfähige Grünflächen G2 und G3: 18,79 %

anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Flächen anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen

Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anzupflanzende Bäume (§ ) Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

zu erhaltende Bäume

## öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage Innerhalb der Fläche **G1** sind folgende Fuß- und Radwege zulässig.

mit Gehölzen zu bepflanzen.

- Ost-West-Verbindung zwischen der Straße Am Trieb und der Nord-Süd Verbindungen zwischen dem Wohngebiet an der Offenbacher Straße, dem Gewerbegebiet, dem Sportplatz und der

Innerhalb der Fläche G1 ist eine Befestigung für Wege und Plätze bis maximal 2.900 m² zulässig. Die unbefestigten Flächen sind zu mindestens 90 % als Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2 Standard mit Kräutern) zu entwickeln. Maximal 10 % der Fläche G1 sind

Zweckbestimmung: Sportplatz Innerhalb der Fläche G2 ist eine Befestigung bis zu maximal 16.000 m²

als 1,50 m Länge, in Traufrichtung aufweisen. Alle unbefestigten Flächen sind zu maximal 90 % als Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2 - Standard mit Kräutern) zu entwickeln und au Die Dachneigungen der Gauben sind mit Ausnahme von Schleppgauben mindestens 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen symmetrisch auszuführen. Es sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche **G3** ist eine Befestigung bis zu maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig. Maximal 500 m² der Fläche G3 sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 8 Bäume zupflanzen.

Maßnahmenfläche A1 - Feldgehölz/Wiesenbrache

Spielplatz für Kleinkinder

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

% als Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2 - Standard mit

Kräutern) zu entwickeln und auf maximal 20 % mit Sträuchern zu

Auf der Fläche A2 ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten. Die

Brombeere ist zu entfernen und durch Sträucher zu ersetzen. Die

vorhandene Ruderalflur ist durch Rotationsmahd (1 x jährlich je ein

Auf der Fläche **A4** sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im Südwesten mit Sträuchern zu ergänzen. Die übrige Fläche ist zu

mindestens 60 % als Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2

Standard mit Kräutern) zu entwickeln und auf maximal 40 % mit

Maßnahmenfläche A5 - Gehölze/Strauchhecke/Wiesenbrache

Auf der Fläche **A5** sind das vorhandene Feldgehölz, die lineare

ist als Wiesenbrache zu entwickeln. Die zu entwickelnde und die

Fünftel der Fläche) zu pflegen. Pro 100 m² Wiesenbrache ist 1

m Größe zu setzen (Funktionserhalt Zauneidechse).

auf mindestens 40 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Maßnahmenfläche A6 - extensives Grünland/Baum- und

Maßnahmenfläche A7- Baum- und Strauchhecke

der Fläche **A5** ist zu maximal 60 % als Landschaftsrasen

Strauchhecke und die Wiesenbrache zu erhalten. Die Brombeere ist zu

entfernen und durch Sträucher zu ersetzen. Die vorhandene Ruderalflu

vorhandene Wiesenbrache sind durch Rotationsmahd (1 x jährlich je ein

Baumstamm, vorzugsweise von der Pappel, mit einer Länge von etwa 3

500 m² Wiesenbrache ist 1 Steinhaufen aus 1 m³ Material mit 0,10-0,25

m und einem Durchmesser von mindestens 0,60 m einzubringen. Pro

Der östlich an die vorhandene Wiesenbrache angrenzende Teilbereich

(RSM-Rasensamen 7.1.2 - Standard mit Kräutern) zu entwickeln und

bereich der Fläche A5 ist zu mindestens 90 % als Landschaftsrase

(RSM-Rasensamen 7.1.2 - Standard mit Kräutern) zu entwickeln und

auf maximal 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind maximal 10

Auf der Fläche A7 ist eine 10 m breite Baum- und Strauchhecke zu

entwickeln. Auf der Gesamtlänge der Fläche sind Einzelbäume in

Fünftel der Fläche) als Wiesenbrache zu entwickeln.

Maßnahmenfläche A3 - extensives Grünland/Streuobst

Die Pflanzung der Obstbäume erfolgt unter Verwendung

alternierend im jeweiligen Pflegejahr zu belassen.

Maßnahmenfläche A4 - Gehölze

Gehölzen zu bepflanzen.

Bäume zu pflanzen.

Werbeanlagen mit laufendem, grellem und/oder pulsierendem Licht sind unzulässig Werbeanlagen an den Gebäudeaußenwänden in Richtung Westen und Süden sind nur bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 10 m² zulässig. Die Flächengröße de Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben darf die festgesetzte maximale Gesamtgröße Auf der Fläche **A1** ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten. Die bestehende Wiesenbrache ist durch Rotationsmahd (1 x jährlich je ein Fünftel der Fläche) zu pflegen. Die übrige Fläche ist zu mindestens 80

Die Erichtung von Fahnenmasten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Flächen zum Anpflanze von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen

An Gebäudeaußenwänden in Richtung Norden und Osten sind Werbeanlagen generell unzulässig. Werbeanlagen, die über die Attika hinausragen oder auf ihr aufsitzen sowie auf der Dachfläche sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe von 6,0 m ist zu beachten. Nebenanlagen wie Werbepylonen und großflächige Werbetafeln (Eurotafeln) sind

Teil C: Bauordnungsrechtliche und wasserrechtlich

.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform und Dachneigung

Einzelhaus im WA 5

Hausgruppe im WA 2

Hausgruppe/Reihen-haus im **WA 3** 

Itdächer mit gemeinsamer Dachneigung vorweisen.

Flachdach Gewerbegebiet

Dachform Bauweise Stellung baulicher Dachneigung

Pultdach/ Einzelhaus im WA 4 giebel- und traufständig bis 15 °

Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen gem. § 91 HBO und ül

das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gem. § 37 Abs. 4. HWG

Für untergeordnete Bauteile und für Nebenanlagen bis zu 30 m² Grundfläche

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in sich eine einheitliche Dachneigun

Die Dachneigungen der Nebengiebel sind symmetrisch auszuführen und dürfe

nicht kleiner sein als die der Hauptgiebel. Die Höhe der Nebengiebel darf die

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen bei Einzelhäuserr

Hausgruppen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Im Einzelnen dürfen sie

jedoch nicht mehr als 3,00 m Länge, bei Dachflächenfenster jedoch nicht mehr

1/3, bei Doppelhäusern und Hausgruppen/Reihengäusern 1/2 und bei

Der Abstand zwischen Hauptdachfirst und dem First der Gaube muss

Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden

Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden.

. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Werbeanlagen und Fassadengestaltung im Gewerbegebiet

können Flachdächer (bis 10° Neigung) zugelassen werden.

Nebengiebel sind bis zu einer Maximalbreite von 6,00 m zulässig.

Firsthöhe des Hauptgiebels nicht überschreiten.

Mindestens 20% der Außenwandflächen sind in Glas auszubilden. Die Fläche **A3** ist als extensives Grünland mit Streuobst zu entwickeln Geschlossene Außenwandflächen sind in Klinker oder als Metallverkleidung auszuführen. Als Farbton der Metallverkleidung sind Farben nach RAL 5014, 6033 regionaltypischer Obstgehölze. Das Grünland ist 1-2 x jährlich nach dem 7001, 7004, 7005, 7036, 7037 und 9007 zulässig. 15. Juni zu mähen. Dabei sind jeweils mindestens 10 % des Grünlandes

> Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,0 m² nicht überschreiten.

Holzverkleidung und grelle Farbanstriche sind unzulässig.

#### Einfriedungen im Vorgartenbereich und zu Nachbargrundstücken in den Allgemeinen Wohngebiete

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die Nachbargrundstücke kann im Vorgartenbereich auf Einfriedungen verzichtet werden. Zulässig sind Einfassmauerr als Putz-, Sicht- oder Natursteinmauerwerk bis 0,60 m Höhe. Oberhalb der Einfassmauern sind aufgesetzte durchbrochene Zaunkonstruktionen bis 1,30 m Gesamteinfriedungshöhe zulässig. Darüber hinaus sind auch Hecken als selbstständige oder hinterpflanzte Einfriedunge bis 1,30 m Höhe zulässig. Gegen Nachbargrundstücke und Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen als offener, mit Hecken und/oder Sträuchern begrünter

Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen

Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In den mit WA1, WA2, WA2a und WA3 gekennzeichneten Gebieten sind geschlossene Wände als Sichtschutz, außer im Vorgartenbereich, nur bis zu einer Der nördlich an die vorhandene lineare Strauchhecke angrenzende Teil-Tiefe von 4,0 m im Anschluss an das Wohngebäude und in einer Höhe von 1,80 m

> Einfriedungen auf den Flächen für den Gemeinbedarf und im Gewerbegebiet Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

# Standplätze für Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Mindestens 70 % der unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu Fläche sind als extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist 1-2 entziehen. Mülltonnen und Abfallbehälter und deren bauliche Anlagen sind durch x jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Dabei sind jeweils mindestens intensive Begrünung entweder durch eine 1,2 m hohe Schnitthecke oder durch 10 % des Grünlandes alternierend im jeweiligen Pflegejahr zu belassen. rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen mit einer Pflanze je 2 lfdm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

Die an die öffentlichen und privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) dürfen nicht überbaut werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze innerhalb von Vorgärten sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Flächen von Zufahrten für Stellplätze und Garagen.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind Stapelparkanlagen (Zweifachparker) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen sind Stapelparkanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge (Dreifachparker) übereinander

Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser

entwässernder Fläche zu sammeln und wiederzuverwenden.

In den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30l/m² angeschlossener zu

## Teil D: Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Besondere bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Grundwasser

unter der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Geländeoberkante.

Auf allen Flächen nördlich und östlich der Sankt-Florian-Straße (alle Baugebiete nördlich der öffentlichen Grünfläche G1 und der Ausgleichsflächen A5) sind bei der Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Grundwasser) erforderlich. Die Grundwasserflurabstände lagen nach Grundwasserflurabstandsplan des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie im Oktober 2006 zwischen 0,00 m bis 3,00 m

#### Teil E: Nachrichtliche Übernahmen anderer Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Bauhöhenbeschränkui

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 und 2b Luftverkehrsgesetz.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die Richtlinie zun Schutz der genannten Wasserschutzzone ist einzuhalten.

# Bauverbotszone für Hochbauten

Mit Schreiben vom 03.12.2007 wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4 Entlang der L3117 (Friedhofstraße) ist außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) die 20 m Bauverbotszone für Hochbauten 18.12.2007 aufgefordert. einzuhalten. Zufahrten an der L 3117 außerhalb der Ortsdurchfahrt sind nicht

#### Teil F: Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, Flurnummern vorhandene Gebäude

Alarmzufahrt Feuerwehr

## Teil G: Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

# Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Vegetationsperiode (z. B. Brutzeit der Vögel),

d.h. von 01. März bis 30. September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten zerstört werden (z. B brütende Vögel im Baufeld).

Tiefwurzelnde Bäume müssen It. DIN 18920 und den technischen Richtlinien G\

#### dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen geger Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu

verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind m dem Versorgungsträger abzustimmen. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen Es wird empfohlen beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder

#### strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden, "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, H., W Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012 (http://www.vogelglas.info/public/ voegel\_glas\_licht\_ 2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu ordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Neu-Isenburg, Fach

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für der Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen. Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke un vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind. (siehe "Leitfaden für die Verbesserur des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' vom Länderausschuss

Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von de Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B Luftwärmepumpe. Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im

und Photovoltaikanlagen auf gleicher Fläche zu realisieren. Die gemeinsame

Realisierung von Gründächern und Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht.

## Photovoltaikanlagen auf Gründächern Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist es technisch möglich Gründächer

Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

ntegriertes Klimaschutzkonze Die Stadt Neu-Isenburg hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Bei Bauanträgen soll das Klimaschutzkonzept beachtet werden.

# Richtlinien der Stadt Neu-Isenburg zur Förderung von Maßnahmen zur

Die Stadt Neu-Isenburg fördert die Nutzung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Über die Förderung entscheidet die Stadt Neu-Isenburg auf der Grundlage der "Richtlinien der Stadt Neu-Isenburg zur Förderung von Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung" in der in Kraft getretenen Fassung vom

ADFC-zertifizierten Anlagen empfohlen. Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien können beim Magistrat der Stadt Neu-Isenburg - Fachbereich Stadtentwicklung und Bauberatung -eingesehen werden.

# Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit dem Stand \_\_\_

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Offenbach, Januar 2008

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2005 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch

Nach der Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden, der

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB an der

des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß

Bauleitplanung hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.07 dem Entwurf

Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteilig

#### § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2007 ortsüblich

bereits vorgelegenen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von 12.10.2007 bis 13.11.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen. Im gleichen

Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.02.2008 den Beschluss über die BauGB gefasst und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung

# Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2008

Neu-Isenburg, den ......

ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in Kraft getreter Mit der erneuten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.11.2014 ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend ar 28.02.2008 in Kraft getreten. Neu-Isenburg, den .....

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes zum Ergänzenden Verfahren und Durchführung der Beteiligungen im Ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am ...... durch die

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... erneut beteiligt.

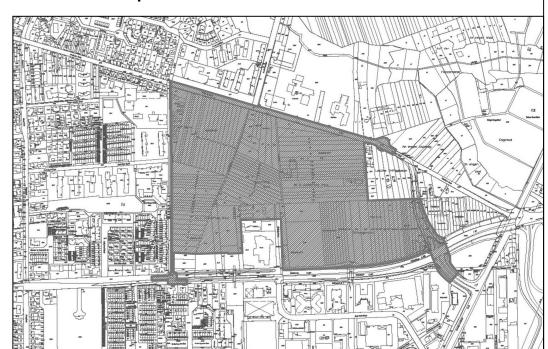
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Ver

bereich Stadtentwicklung und Baubereatung, Hugenottenallee 53, 63263 Neu-Isen-

burg zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.



# Ubersichtsplan



Bei der Errichtung von Fahrradabstellplätzen wird die Verwendung von

Oktober 202

Verfasser: Stadt Neu-Isenburg Fachbereich Stadtplanung PLANUNGSGRUPPE 🛑 DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

Architekten und Planer Hedderichstraße 108 - 110 60596 Frankfurt am Main

# und örtliche Bauvorschriften (Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB)