



## **Textliche Festsetzungen**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

#### **1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1)**

WR Reines Wohngebiet

Die gemäß § 3 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Grundflächenzahl 0,3

Geschoßflächenzahl 0,6

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenanlagen und der Umfassungswände mit anzurechnen.

Es wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

#### **2. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Aus Lärmschutzgründen sind „ruhebedürftige“ Räume zur Landstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

#### **3. Höhenlage**

Drempel sind zulässig. Die max. Firsthöhe wird bei Gebäuden,

- die talseits der Straße stehen, auf max. 7,5 Meter,
  - die bergseits der Straße stehen, auf max. 8,5 Meter,
- festgesetzt

Die Höhe bezieht sich auf die jeweilige Straßenhöhe gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der neuen Umfahrungsstraße. Die vorhandene Talstraße wird nicht zur Höhenermittlung herangezogen.

#### **4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen. (§9 (1) 25 BauGB)

#### **5. Stellplätze und Garagen**

Die Anlage von Stellplätzen ist nur im direkten Anschluß an die Erschließungsstraße zulässig. Ihre Zufahrtsbreite wird auf max. 5 Meter begrenzt (§9 (1) 20 BauGB).

### **B. Gestalterische Festsetzungen in Verbindung mit § 87 HBO**

#### **1. Dächer**

Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind nur rot- bis rotbraunfarbene Dachsteinmaterialien zulässig.

Dachgauben sind nur als Giebel- und Dreiecksgauben zulässig, sofern sie 30% der Trauflänge je Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Flachdächer bei Nebengebäuden sind nicht zulässig.

#### **2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse**

Die Standorte der Abfallbehältnisse sind entweder in das Gebäude zu integrieren, durch eine Abpflanzung mit einer geschnittenen oder freiwachsenden Hecke (entsprechend der Artenverwendungsliste), oder durch die Überstellung mit berankten Pergolen optisch einzubinden.

#### **3. Einfriedungen**

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Wohngebiet sind als Hecken oder innerhalb von Gehölzpflanzungen geführte Maschendrahtzäune in maximal 1,20 m Höhe ü. GOK zulässig.

Zulässig sind zudem leichte Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1.20 Meter.



Geltungsbereich

## **C. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

### **1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Von den unter A. 4 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Die zu verwendenden Gehölze sind zu 60% der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% nicht überschreiten (§9 (1) 25 BauGB).

Auf jeweils 15 Meter Grenzlinie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (abzüglich der Breite der erforderlichen Stellplatzzufahrten in max. 5 Meter Breite) ist im Abstand von 1 Meter zu dieser Grenzlinie ein Baum zu pflanzen.

Als Art und Mindestpflanzgröße wird dabei festgesetzt:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| entlang der vorh. Talstraße:    | Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> , H, 3xv, STU 16-18) |
| entlang d. n. Umfahrungsstraße: | Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> , H, 3xv, STU 16-18)   |

Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgartengestaltung entsprechend variiert werden (§9 (1) 25 BauGB).

Unter Anrechnung der genannten Einzelbäume entlang der Straßen ist pro angefangene 150 Quadratmeter Grundstücksfläche 1 Baum (H, 3xv, STU 16-18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen (§9 (1) 25 BauGB).

Grundstücksfreiflächen, die nicht begrünt sind (Terrassen, Spielplätze, Wege), sind vorzugsweise mit wassergebundenen Materialien (z.B. wassergebundener Decke, Fugenpflaster o.ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§9 (1) 20 BauGB).

Entlang der Talstraße und der L 3276 sind Laubhecken entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

### **2. Stellplätze und Garagen**

PKW- Stellplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite größer 3 Zentimeter), (§9 (1) 25 BauGB).

Garagenwände und Carportpfosten sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Dabei ist entlang der zu begrünenden Wandflächen im Abstand von max. 1,5 Meter eine Pflanze zu verwenden (§9 (1) 25 BauGB).

### **3. Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb der Bëbauung, Bewässerung der Grundstücksfreiflächen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll dabei mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen (§9 (1) 20 BauGB).

Das von den Dachflächen abfließende und nicht in Zisternen gespeicherte Regenwasser ist in die, als Fläche für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesenen, Entwässerungsgräben einzuleiten. Sofern kein Anschluß an das Grabensystem besteht, ist ein Notüberlauf in die Kanalisation vorzusehen (§9 (1) 20 BauGB).

### **4. Fläche für Gemeinschaftsanlagen; Entwässerungsgräben**

Die im Plan dargestellten Entwässerungsgräben sind in naturnaher Bauweise (z.B. unverfugter Steinsatz aus Wasserbausteinen, Fachinen, Einsaat mit Erosionsschuttmatten o.ä.) unter Ausbildung von Böschungen nicht steiler als 1:0,5 anzulegen. Eine Befestigung mit Betonformteilen unter Ausbildung wasserdurchlässiger, glatter Sohl- und Uferbereiche sowie Verrohrung ist unzulässig (§9 (1) 20 BauGB).

Die Grabenböschungen sind einzusäen und mit Uferstauden zu bepflanzen. Eine dauerhafte Pflege (Mahd mind. 1x Jahr unter Mähgutabfuhr ist durchzuführen), (§9 (1) 25 BauGB)

### **5. Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Flächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm), (§9 (1) 25 BauGB). Zur Parkplatzeingrünung sind Gehölze gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen.

Als Einzelbäume sollen gepflanzt werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, H, 3xv, STU mind. 16-18), (§9 (1) 25 BauGB)

### **6. Pflanzfestsetzungen**

Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen (§9 (1) 25 BauGB)

# Talweg I

## 7. Artenverwendungsliste

### Bäume 1. Ordnung'

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Berghorn    | (Acer pseudoplatanus) |
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa)     |
| Hängebirke  | (Betula pendula)      |
| Rotbuche    | (Fagus sylvatica)     |
| Esche       | (Fraxinus excelsior)  |
| Stieleiche  | (Quercus robur)       |
| Weiden      | (Salix i.A.)          |
| Winterlinde | (Tilia cordata)       |

Hochstamm-Obstbaumsorten (Wildlinge)

### Bäume 2. Ordnung

|              |   |
|--------------|---|
| Hainbuche    | (Carpinus betulus) (nicht im Waldrandbereich) |
| Zitterpappel | (Populus tremula) (nicht im Waldrandbereich)  |
| Vogelkirsche | (Prunus avium)                                |
| Mehlbeere    | (Sorbus aria)                                 |
| Vogelbeere   | (Sorbus aucuparia)                            |

### Sträucher

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Hasel      | (Corylus avellana)                 |
| Hartriegel | (Cornus sanguinea, C. mas)         |
| Weißdorn   | (Crataegus laevigata, C. monogyna) |
| Schlehe    | (Prunus spinosa)                   |
| Hundsrose  | (Rosa canina)                      |
| Brombeere  | (Rubus fruticosus)                 |
| Himbeere   | (Rubus ideaus)                     |
| Weide      | (Salix caprea, S. i.A.)            |
| Holunder   | (Sambucus nigra, S. racemosa)      |

### Rank- und Kletterpflanzen (Auswahl)

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Einjährige Arten                      | Mehrjährige Arten                       |
| Zierkürbis (Curcubita pepo)           | Knöterisch (Polygonum aubertii)         |
| Feuerbohne (Phaseolus coccineus)      | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) |
| Kapuzinerkresse (Tropocolum-Hybriden) | Waldrebe in Arten (Clematis i.A.)       |
| Wicken i.A. (Lathyrus/Vicia i.A.)     | Brombeere/Himbeere (Rubus spec.)        |
| Hopfen (Humulus lupulus)              | Wilder Wein (Parthenocissus spec.)      |
|                                       | Efeu (Hedera helix)                     |

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist zulässig

## D. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

1. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Taunus" vom 20. Januar 1976 sind einzuhalten.

2. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Dienststelle des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

3. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich eines Trinkwasserschutzgebietes (Zone III).

4. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hess. Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5. Das, aus den Entwässerungsgräben herbeigeführte, Dachflächenwasser des Wohngebietes ist in die, an den Geltungsbereich angrenzende, Feuchtzone einzuleiten, um die infolge der Bebauung und Flächenversiegelung zu befürchtende Verschlechterung in der Wasserversorgung und Quellschüttung auszugleichen.

6. Unter Aussparung der unter 5. genannten Feuchtzone wird in einem Streifen von 30 Metern entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches dem vorhandenen Fichtenforst ein gestufter Waldmantel aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gem. Artenverwendungsliste vorgeschaltet. Pro Quadratmeter Fläche ist dabei eine Pflanze zu setzen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (Auslichten schnell- und hochwüchsiger Gehölze) im Turnus von 5 Jahren ist die angestrebte Stufigkeit des Waldmantels zu gewährleisten.

7. Bei der Errichtung von Brauchwasseranlagen sind die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die DIN 1988 „Technische Regeln für die Trinkwasserinstallation“ zu beachten. Bei der Versickerung darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken gebracht werden.

8. Bei der Errichtung der Gebäude sind Konstruktionsarten zu wählen, die das Eindringen von Hang-, Grund- und Schichtenwasser vermeiden.

9. Der, bei Erdarbeiten anfallende, Erdaushub ist auf den Grundstücken zu belassen.

**Bebau**

„T

**mit integ**

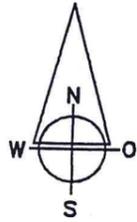
**sch**

**Gemei**

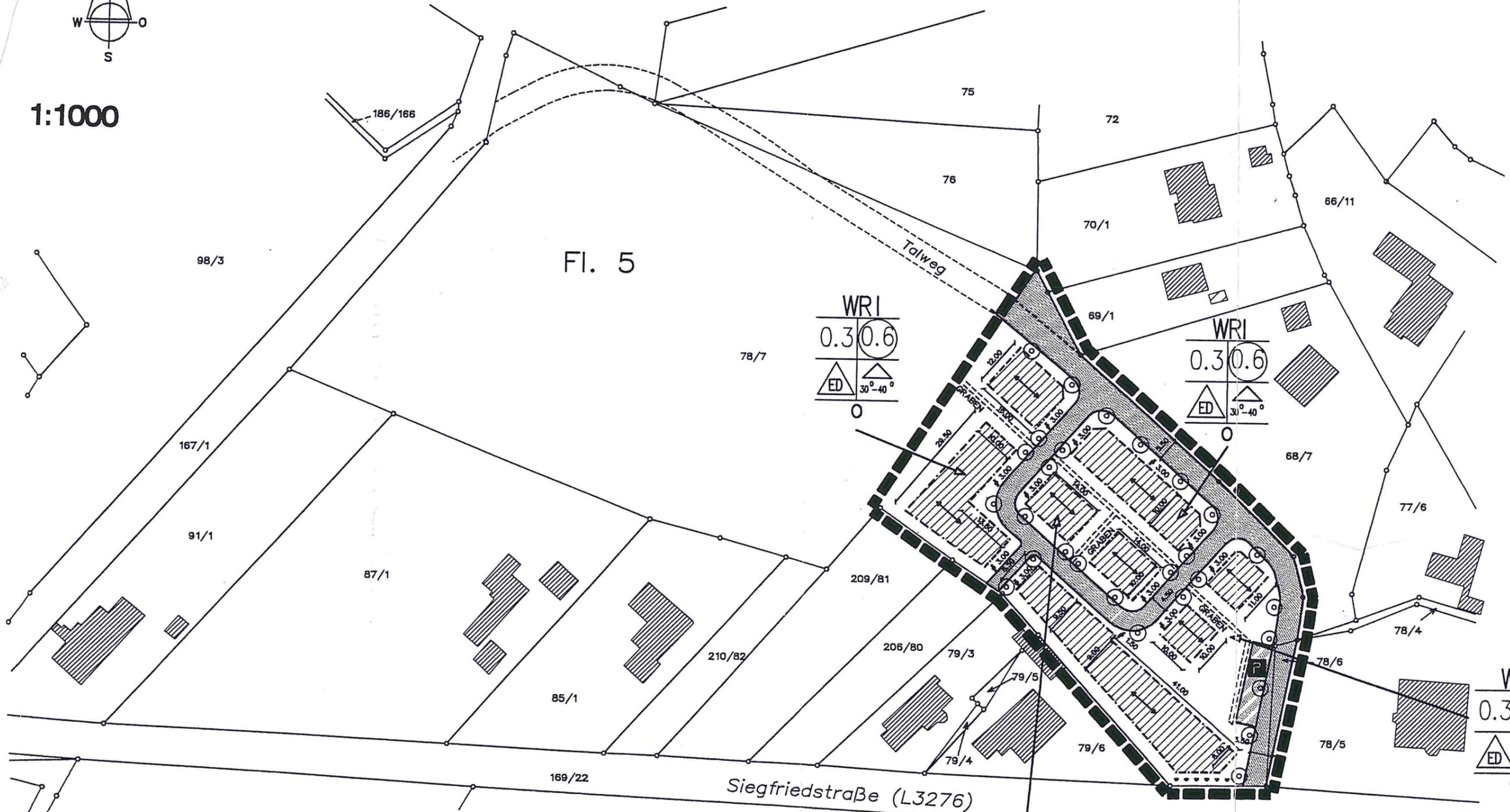
**Ortsteil**

**Gemarkun**

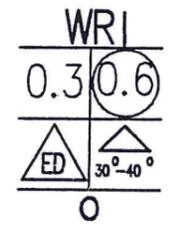
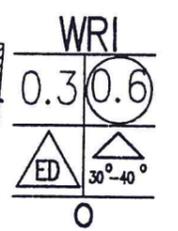
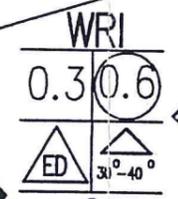
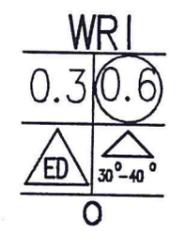
**Gemarkun**



1:1000



Fl. 5



Siegfriedstraße (L3276)

Talweg

98/3

167/1

91/1

87/1

85/1

169/22

210/82

209/81

206/80

79/3

79/5

79/4

79/6

75

76

72

70/1

69/1

66/11

68/7

77/6

78/4

78/6

78/5