

## Textliche Festsetzungen

Planstand 20.08.2020: 2. Entwurf

Übersichtskarte:



### Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	Dachform	TH <sub>max.</sub> (m ü NN)
WA 1	0,4	0,8	II	o	E	SD/PD	+107,50
WA 2	0,4	0,8	II	o	ED	SD/PD	+107,50
WA 3	0,4	0,4	I	o	E	SD/PD	+106,00

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)*

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)**

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten [WA 1](#) und [WA 2](#) darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen, Terrassen, [Balkonen](#) und [Loggien](#), Stellplätzen mit ihren Zufahrten und [Nebenanlagen](#) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 ([GRZ II](#)) überschritten werden (GRZ II).

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten [WA 1](#) und [WA 2](#) werden die Flächen von Terrassen, [Balkonen](#) und [Loggien](#) bei der Ermittlung der Grundflächen (GRZ I) nicht mitgerechnet.

##### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

##### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten [WA 1](#) und [2](#) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet [WA 3](#) ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

##### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.4.1 Die maximale Traufhöhe (TH) wird jeweils in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben.

2.4.2 Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand des letzten möglichen Vollgeschosses bei Gebäuden mit Flachdach (z.B. Dachaufkantung, Attiken oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.4.3 Für Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FH<sub>max</sub> = TH<sub>max</sub> + 4,50 m).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Festgesetzt ist die offene Bauweise. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**

Balkone, Loggien und Terrassen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach Landesrecht zu wahrenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

### **5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

5.1 In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

### **6 Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

6.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen „GEA“ sind Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstellflächen sowie Zugänge und Zuwege zu den Wohnhäusern zulässig.

6.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen *und außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen* sind Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt unzulässig.

### **7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude.

7.2 Im für Geschosswohnungsbau vorgesehenen WA 1 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.

7.3 Dies gilt nicht nur für Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken (mit tatsächlichen Grundstücksgrenzen), sondern auch für Doppelhaushälften, die z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auf real nicht geteilten (Gemeinschafts-) Grundstücken errichtet werden; maßgeblich ist das tatsächliche Erscheinungsbild der Doppelhäuser in Anlehnung an die Maßstäbe des 'Doppelhaus-Urteils' (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 -4C12.98-).

### **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 Private Wege, Rad- und Gehwege sowie Stellplatzzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht durch zulässige Stellplätze einschließlich Zugängen und Zufahrten und zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

8.3 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen laut Artenauswahl E zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können

zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten laut Artenauswahl E können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

8.4 *Für die Außenbeleuchtung sind nur Lichtquellen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und max. 3.000 Kelvin zulässig, die voll abgeschirmt, staubdicht und genau waagrecht montiert sind. Eine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung ist nicht zulässig.*

**9 Festsetzungen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB):**

### **9.1 Anpflanzung von Bäumen**

9.1.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemäß Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualitäten: 3 x v., m.B., StU 16-18 cm) und Artenauswahl E.

9.1.2 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 8 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

9.1.3 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

9.1.4 Werden im Planungsgebiet die Fassaden von Gebäuden begrünt, sind hierfür die Pflanzen aus der Auswahlliste (siehe E) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

9.1.5 *Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten und zu mindestens 75 % mit gebietsheimischen Laubgehölzen der Artenliste 2 und 3 (Ziffer E) zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Es gilt: 1 Strauch/5 m<sup>2</sup>.*

### **9.2 Dachbegrünung**

*Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) und Abstellplätzen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu begrünen.*

### **9.3 Müllabstellplätze**

*Die Einhausungen von Müllabstellplätzen sind mit Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.*

### **9.4 Vorgärten**

*Vorgärten sind dauerhaft zu begrünen. Ein Vorgarten ist eine bepflanzte Grünfläche, die als solche dauerhaft wahrnehmbar ist. Das Anlegen von Vorgärten als Stein-, Kies- oder Schottergärten sowie das flächendeckende Aufschütten von kleinteiligen Naturmaterialien (Rindenmulch, Hackschnitzel) und Einbringen von Folienabdeckungen ist nicht zulässig.*

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1 Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

1.1 Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) in einer Neigung von 6° bis 40° sowie Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für *überdachte Stellplätze* (Carports).

*Überdachte Stellplätze* (Carports) benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

- 1.2 Dacheindeckung: Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit.  
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.  
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten auch für *überdachte Stellplätze* (Carports).  
*Die Festsetzung A 9.2 bleibt davon unberührt.*
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster: Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand aufweisen. Die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, betragen.  
Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 1,0 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
- 1.4 Doppelhaushälften sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten.

## **C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

### ***Niederschlagsentwässerung***

*Abweichend von den Regelungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Maintal in der Fassung vom 15.11.2010, zuletzt geändert durch Beschluss vom 22.02.2016, in Kraft seit 23.03.2016, ist keine Zisterne auf den privaten Baugrundstücken gem. § 5 Abs. 4 und 5 EWS zu errichten. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird mittels Flachrigolen auf dem Grundstück versickert.*

## **D) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **1 Satzungen der Stadt Maintal**

Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Vorhaben sind die Vorschriften der Satzungen der Stadt Maintal in der jeweils geltenden Fassung zu beachten (§ 29 BauGB).

### **2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen zur Sicherung von Bodendenkmälern**

2.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.2 *In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.*

### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.3 *Eine Versickerung von Regenwasser (Einleitung in den Untergrund) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die ggf. Einstufung von Niederschlagswasserabflüssen hat gemäß Tabelle 1 des DWA-Regelwerkes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bzw. Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M153 „Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.*

#### **4 Immissionsschutz**

- 4.1 *Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel sollten mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen.*
- 4.2 *Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.*
- 4.3 *Vor Einbau Sonnenlichtreflexionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.*
- 4.4 *Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzenden Bereiche sind nicht zulässig. Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Skybeamer und Kugelleuchten sind nicht zulässig. Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht, auch in Form von Werbeanlagen, nicht zulässig.*
- 4.5 *Blendwirkungen sind zu vermeiden. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.*
- 4.6 *Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen.*

#### **5 Vorsorgender Bodenschutz**

Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.

#### **6 Altlasten und Kampfmittel**

- 6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6.2 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 7 Arten- und Naturschutz

7.1 Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28. bzw. 29.02. erfolgen.

7.2 Auf den Grundstücksflächen sollen Nistmöglichkeiten für Vögel, Fledermäuse und Insekten geschaffen und dauerhaft erhalten werden.

7.3 Es werden Fassadenbegrünungen empfohlen.

7.4 Bei Baumpflanzungen sind geeignete Sicherungs- und Schutzmaßnahmen zu beachten.

## 8 Druckerhöhungsanlagen

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine hausinterne Druckerhöhungsanlage erforderlich ist.

## E) Artenauswahl

### Artenliste 1

a) Bäume (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3 x v., m.B., StU 14-16 cm)

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Sorbus aria - Mehlbeere

b) Obstbäume (H., 3 x v., StU. 10-12 cm)

Malus domestica - Apfel  
Prunus avium - Kulturkirsche  
Pyrus communis - Wildbirne

### Artenliste 2 (Laubgehölze)

Amelanchier in Arten - Felsenbirne  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Rosa canina - Hundsrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

### Artenliste 3 (blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten)

Buddleja davidii - Sommerflieder  
Cornus mas - Kornelkirsche  
*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen  
*Hippophaë rhamnoides* - Sanddorn  
Mespilus germanica - Mispel

Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere  
Rosa div. spec. - Rosen  
*Sarothamnus scoparius* - Besenginster  
Spiraea bumalda - Sommerspiere

### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba - Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
*Humulus lupulus* - Gewöhnlicher Hopfen  
Lonicera caprifolium - Geißblatt

Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt  
Partenocissus quinquef. - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Knöterich