

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stammheimer Straße 3“, Gemarkung Staden

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Absatz 3a BauGB)

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur zulässig:

- Wohnbaugrundstücke/-flächen für Wohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser)) und die hierfür notwendigen und sinnvollen Nebenanlagen, z.B.: Wege, Terrassen, Hausgärten, Carports, Garagen und Stellplätze (Pkw und Fahrrad)
- Sammelgaragen bzw. Carports sowie Parkplätze
- Hofflächen, befestigt und unbefestigt

2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

2.1 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).

Die Höhe ist am Messpunkt M, s. Planzeichnung, zu ermitteln.

2.2 Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 1,0 überschritten werden.

3 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 3 darf gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bis auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern dies die Baugrenze zulässt, siehe Planzeichnung.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

Stellplätze und Carports sind gem. § 6 Abs. 11 HBO auch innerhalb der nach der Hessischen Bauordnung definierten Abstandsflächen zulässig, wenn dies im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt ist.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, und eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind auf Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“, Spritzschutz der Fassaden), zulässig.

5.2 Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

6 Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Je Wohngebäude, je Wohndoppelhaushälfte bzw. je Reihenhaus ist eine mindestens 8 m² große Photovoltaikanlage zu installieren.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *, P	Tilia platyphyllos
Traubeneiche, P	Quercus petraea
Hainbuche *, P	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
Feldahorn *, P, S	Acer campestre
Eberesche, P	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **, P, K	Quercus robur
Bergahorn **, P, K	Acer pseudoplatanus
Sandbirke, P	Betula pendula
Espe/Zitterpappel, P	Populus tremula
Feldulme **, K	Ulmus minor
Walnussbaum **, K	Juglans regia
Wildapfel K	Malus sylvestris

Spitzahorn **, K, S	Tilia tomentosa
Silberpappel **, K	Acer platanoides
Wildkirsche K	Prunus avium
Wildbirne K	Pyrus pyraster

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *, P	Corylus avellana
Weißdorn *, P	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide, P	Salix caprea
Hundsrose *, P, K	Rosa canina
Faulbaum, P	Frangula alnus
Waldrebe K	Clematis vitalba
Schlehe, P	Prunus spinosa
Hartriegel *, P, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn K	Crataegus oxyacantha
Traubenkirsche K	Prunus padus
Kreuzdorn K	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, K	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, P, K	Viburnum opulus
Liguster*, K	Ligustrum vulgare

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

P = potentielle natürliche Vegetation (standortgerechte, heimische Laubgehölze)

S = als Straßenbäume geeignet

K = „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

7.2 Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen um maximal 10 m verschoben werden.

8 Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1 Die Dachneigung für die Hauptdächer der Gebäude ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Zwerchhäuser (Dachaufbau an der Traufseite des Daches mit Giebel und eigenem Dach, direkt auf der Fassadenmauer beginnend), Gauben und Nebendächer dürfen mit einer niedrigeren Dachneigung errichtet werden.

8.2 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien, Schiefer, Ziegeln bzw. Betondachsteinen eingedeckt werden.

Glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz der festgesetzten Dachfarben, auch integriert in das Dach, zulässig.

9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser der Allgemeinen Wohngebiete mit den Indizes 1 und 2 ist breitflächig in die private Grünfläche „Hausgarten“ einzuleiten.

10. Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge gemäß § 52 (1) HBO und Fahrräder gem. § 52 (5) HBO jeweils i.V.m. § 91 HBO

10.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Florstadt ist in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Abweichend zur Stellplatzsatzung gilt für die vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit Index III i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

- Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze für Pkw nachzuweisen.
- Fahrradabstellplätze müssen nicht nachgewiesen werden.

10.2 Die Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein, es sei denn, es handelt sich um folgende Bebauung:

- Einzelhäuser mit einer Wohneinheit
- Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit je Reihnhaus

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

11.1 Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

11.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 09.09.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

