

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 Abs. 1 und §§ 8-12 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341), § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103 mit den späteren Änderungen) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. S. 1237).

Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen sind ausgewiesen als

1a. SONDERGEBIET	GRZ 0,25 - BMZ 2,5
1. Mischgebiet	GRZ 0,2 - GFZ 0,4
2. Gewerbegebiet	GRZ 0,8 - GFZ 1,6
3. Industriegebiet	GRZ 0,8 - BMZ 6,0
4. -" - mHB	GRZ 0,8 - BMZ 4,0

} als Höchstwerte

1.1 Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird durch die §§ 6, 8, 9 und 12-14 der BauNutzungsverordnung unter Berücksichtigung der im folgenden Absatz festgesetzten Ausnahmen bestimmt.

1.2 Folgende Ausnahmen sind zugelassen: 1. Im Gewerbegebiet Wohnungen für Betriebspersonal

2. Im Industriegebiet Wohnungen für Betriebspersonal

Diese Wohngebäude für Betriebspersonal dürfen nur als Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

1.3 Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sich befindenden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von Fahrbahnkante - nicht überschreiten.

2. Gestaltung der Wohngebäude im Mischgebiet

2.1 OK. Fußboden EG. über Straßenhöhe 0,70 m maximal.

2.2 Dachneigung 0° - 35°. Die Dachflächen dürfen nicht von Gaupen oder sonstigen Aufbauten durchbrochen werden.

2.3 Garagengebäude sind in der Gestaltung (Putz, Farbe, Sockel) den Wohngebäuden anzugleichen.

2.4 Die Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden.

2.5 Die Straßeneinfriedigungen sowie die seitlichen Einfriedigungen der Grundstücke sollen max. 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Straßeneinfriedigung darf 30 cm nicht überschreiten. Zugelassen werden offene Einfriedigungen und Hecken.

3. Baugrundstücke

a) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt	a) im Mischgebiet	1.000 qm
	b) im Gewerbegebiet	2.000 qm
	c) im Industriegebiet	3.000 qm

4. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Entlang der neugeplanten B457 sowie im Mischgebiet und auf der südlichen Seite des Salzaches ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Es wird zwingend festgelegt, hier nur autochthone (einheimische) Gehölze anzupflanzen. Diese Pflanzgebote sind nach nebenstehendem Schema anzuordnen. Es wird hiermit festgesetzt, daß zu jedem Bauantrag im Bereich der Pflanzgebote gleichzeitig ein Bepflanzungsplan mit eingereicht wird.

5. Schall- und Emissionsschutz

Laut der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wird gen. Erlaß vom 20.6.1973 des Hessischen Ministers des Innern der Planungsrichtpegel wie folgt festgesetzt:

Es sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß Rauch- und Geruchsbelästigungen nicht entstehen können und die vorstehenden Festsetzungen der Vornorm DIN 18005 in keinem Fall überschritten werden.

1) Mischgebiet	60 db/Tag
+ SONDERGEBIET	45 db/Nacht
2) Gewerbegebiet	55 db/Tag
	50 db/Nacht
3) Industriegebiet	70 db/Tag
	65 db/Nacht

Es wird hiermit festgesetzt, daß zu jedem Bauantrag ein Nachweis über Lärmschutz, Luft- und Wasserreinheit zu erbringen ist.

6. BAUWERKSGRÜNDUNG

IM MISCHGEBIETS-GÜRTEL, UM DIE LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE HERUM, MÜSSEN VOR BAUBEGINN BESONDERE GRÜNDUNGSBOHRUNGEN Vorgenommen werden.

INWEISE:

1. DIE 20KV-FREILEITUNG WIRD VON DER OVAG-FRIEDBERG INNERHALB DES B-PLANES VERKABELT.
2. DIE STELLPLATZE SOWIE GARAGEN FÜR PKW SIND LAUT ERLASS DES HESS. MINISTERS DES INNERN VOM 24.10.72 (RICHTLINIEN ÜBER EINSTELLPLÄTZE)-IN DER JEWELLS GÜLTIGEN FASSUNG - AUF DEM GRUNDSTÜCK ZUERRICHTEN UND NACHZUWEISEN

3. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) ZEICHNUNG IM MASSTAB 1:1 000
- b) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN