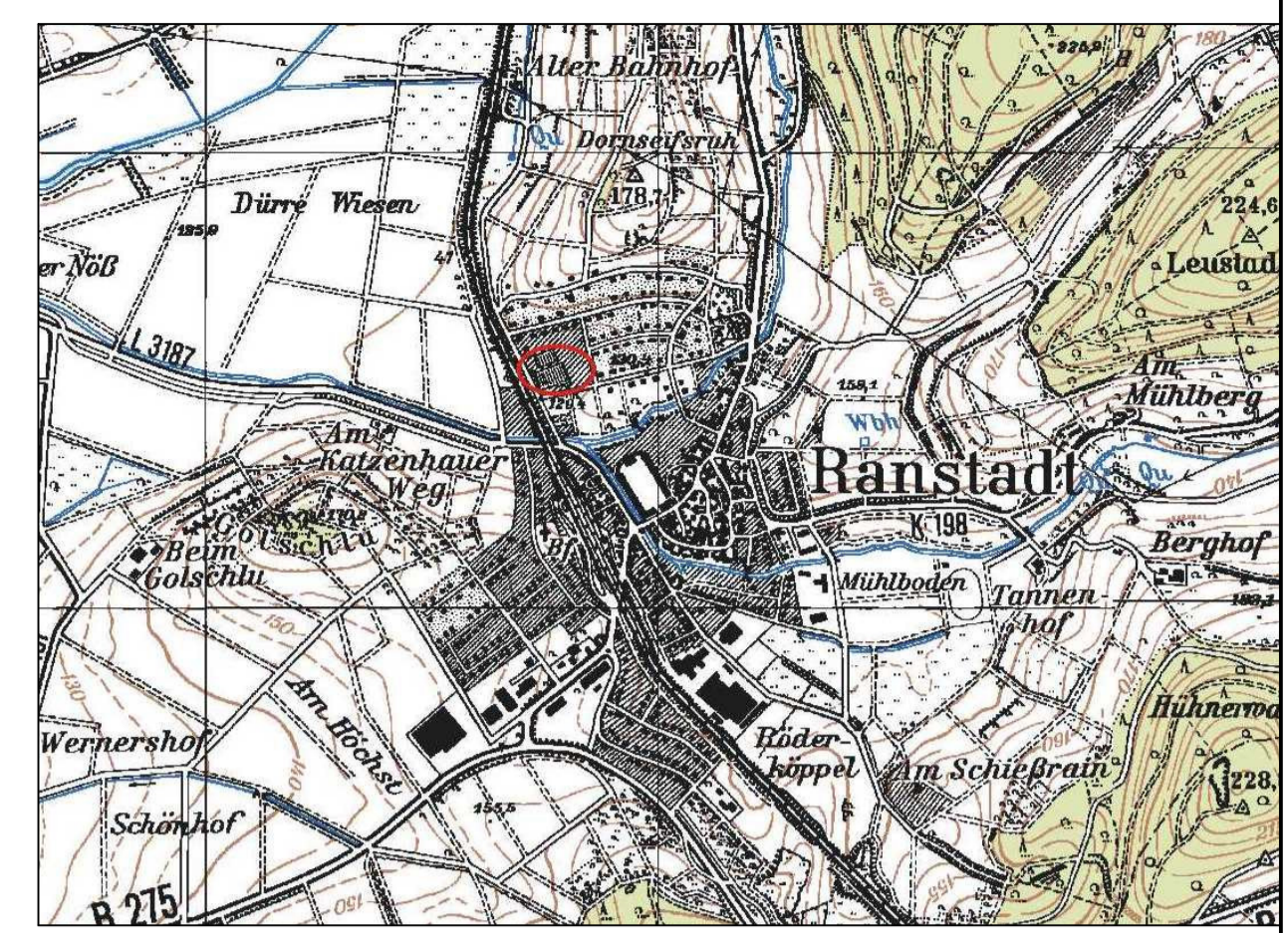


Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

- 15 Grünflächen und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr.25a BauGB
- In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer 25 % Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten (Gehölze sh. Pflanzenauswahlliste).
- Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Empfehlung: Bei Bäumen sollten Arten verwendet werden, deren maximale Wuchshöhe 15 m beträgt.
- Pflanzenauswahlliste
- Bäume:
- Sorbus aucuparia
  - Quercus robur
  - Carpinus betulus
  - Acer campestre
  - Acer pseudoplatanus
  - Acer platanoides
  - Tilia cordata
  - Heimische Hochstammobstbäume
- Straucher:
- Weißdorn
  - Hasel
  - Hartnigel
  - Rote Heckenkirsche
  - Schwarzer Holunder
  - Pfaffenhütchen
  - Crataegus monogyna
  - Corylus avellana
  - Cornus sanguinea
  - Lonicera xylosteum
  - Sambucus nigra
  - Euonymus europ.
- Empfohlene Arten für Schnitthecken:
- Liguster
  - Kornelkirsche
  - Weißdorn
  - Ligustrum vulgare
  - Cornus mas
  - Crataegus monogyna



Übersichtsplan o.M.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

- 21 Dachgestaltung
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Dachneigungen von 0° - 40° zulässig. Die Breite von Dachgauben ist bei Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken.
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,5 m und von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

- 22 Stellplätze und Garagen und deren Gestaltung
- Garagendächer können als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem Hauptgebäude hergestellt werden. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z. Bsp. Okopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine)

- 23 Einfriedigungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig, wobei massive Sockel bis zu einer Höhe von 50 cm zugelassen werden. Seitliche Einfriedigungen sind transparent herzustellen und bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.

## III. Hinweise

- 31 Gem. dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 32 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, ist eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die Gemeindeverwaltung oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig und ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGAZ - Werte nach dem Merkblatt des RP Darmstadt, Umweltamt Frankfurt zu untersuchen und zu entsorgen.
- 33 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ranstadt in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- 34 Grundstücksteilung und Teilungsgenehmigung § 19 BauGB
- Die Teilung eines im Geltungsbereiches gelegenen Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.
- 35 Zisternen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
- 36 Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom Oktober 1992 ( StAnz. 45/1992 S. 2836). Die geltenden Verbote der Verordnung sind zu beachten.

- 37 Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 457 und der L 3187 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- 38 Löschversorgung, Brandschutz
- Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung zu stellen.
- Erforderliche zweite Rettungswege sind baulich über bauseitige Lösungen, wie z. B. Erhöhungspodeste (Podeste ca 150 m in der Außenanlage) als Aufstellfläche für Anstiegleitern der örtlichen Feuerwehr oder eine alternative Maßnahme, sicher zu stellen.

## Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

## Planunterlagen

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 11.09.2019 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2019.

\_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019.

Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2019.

\_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gefasst.

\_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ranstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE RANSTADT HAUPTSTRAßE 15 63689 RANSTADT

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM WASCHBODEN" IN DER GEMARKUNG RANSTADT

OBJEKT NR. 19/423	Entwurf	MASS-STAB 1: 1.000
----------------------	---------	-----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2019			
BEARBEITET:	VOLLHARDT	CAD:	SMI
			GEPROFIT:

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARGBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de

## Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Geschöfllächenzahl GFZ  
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,8
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ  
Dezimalzahl z.B. 0,4
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. II

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise 0
- 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

### 4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)   
Stellplätze   
Garagen
- 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (IGVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248).

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauGB)
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 12 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Reihen- und Doppelhausflächen 0,5 und für die Bereiche mit offener Bauweise 0,4. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, in allen Gebieten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.
- 13 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO
- Die Firsthöhe (FH) ist als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der jeweiligen, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmittellinie).
- 14 Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
- Die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können in begründeten Fällen zugelassen werden § 9 (1) Nr.2 BauGB. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und gebündelt innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzflächen.
- 14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Immissionsschutz für die Westfassaden der westlichen Baufenster.
- Für die Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und in Richtung Westen ausgerichtet sind, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.