

**TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
**B-PLAN „Sperlingswies“, Gemarkung Friedrichsthal**  
**(§ 9 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
  - 1.1 Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.  
Die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,50 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 4,20 m, jeweils gemessen ab Oberkante der Kellergeschossdecke, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
  - 1.3 Zweigeschossige Bauweise ist nur zulässig, wenn das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist.
  - 1.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).  
Eckpfosten und Dachüberstände der Carports müssen zur Grundstücksgrenze entlang der Straße einen Mindestabstand von 0,3 m einhalten.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.  
Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
4. Die die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Öffentliche Grünfläche und ihre zweckgebundenen baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 15)

Zusätzlich zum Rasensportplatz ist eine 270 m<sup>2</sup> große asphaltierte Fläche für sportliche Anlagen, z. B. Basketballspielfeld, zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

6.2 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.  
Die Zisternen müssen mindestens 3,5 m<sup>3</sup> groß sein.

6.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist mit hochstämmigen regionaltypischen Obstbäumen, Pflanzabstand rd. 10 m, zu bepflanzen. Obstbäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

6.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 1, und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind dem Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 2, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Die durch den B-Plan auf den privaten Straßen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Index 3, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

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

Auf den Baugrundstücken sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 0,5 m<sup>2</sup> Pflanzflächen

anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus

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

8. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 8.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mauern dürfen nur max. 0,5 m hoch errichtet werden.
- 8.2 Für die Gebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 40°. Garagen dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 8.3 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen Ziegeln bzw. Dachsteinen eingedeckt werden.
9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Der Geltungsbereich wird von zwei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen fanden bergbauliche Arbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können aufgrund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbehörde nicht bestimmt werden. Es wird deshalb empfohlen, bei den Bauarbeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Stand: 11.08.2005

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Zillinger  
Beratender Ingenieur  
CONSULTING-TEAM MITTE  
Weimarer Straße 1

35396 Gießen  
Fon: (0641) 95212-0  
Fax: (0641) 95212-34