

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BBauG in Verbindung mit § 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO

Die in § 4 Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO vorgesehene Ausnahme – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – wird gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 2 BauNVO für dieses Baugebiet als allgemein zulässig festgesetzt. Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Ziffer 1; 3; 4; 5 und 6 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlage

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

1.3 Die Fläche für Stellplätze mit Einfahrt ist als Gemeinschaftsstellplatzanlage im Kellergeschoss gemäß § 9 (1) 4 BBauG festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 (1) 1 und 2 BBauG

2.1 Die viergeschossige Bauweise wird durch die Anordnung von drei Vollgeschossen mit einem darüber – als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss – begrenzt.

2.2 Für die in § 17 (1) BBauG vorgesehenen Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) werden gemäß § 17 (10) BauNVO höhere Werte festgesetzt.

2.3 Die Grundfläche der nach § 67 HBO erforderlichen Stellplätze wird gemäß § 21 a (1) BauNVO bei der festgesetzten Geschossflächenzahl nicht angerechnet.

3. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 BBauG

3.1 Festsetzungen i. S. des § 4 HENatG sind integriert im Bebauungsplan dargestellt.

3.2 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und der Oberfläche der Kellergarage sind private Grünflächen anzulegen und Anpflanzungen hochstämmiger kleinkroniger Laubbäume und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

3.3 In den Bereichen Brandgasse und Lindengasse sind großkronige Kastanien neu anzupflanzen.

4. Lärmschutz

4.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich dieses Planes sind die Vorschriften der DIN 18005 Bl. 1 und die Richtlinien für den Schallschutz im Städtebau – Hinweise für die Planung – verbindlich anzuwenden.

5. Denkmalschutz

5.1 Die Marktlauben werden als zu schützendes Kulturdenkmal im Sinne des § 9 (1) des Hess. Denkmalschutzgesetzes vom 23.09.1974 festgesetzt.

5.2 Sicherstellung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten ist auf Bodendenkmäler und andere Funde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw. zu achten.

Solche Entdeckungen sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vom Beginn der Erdarbeiten ist der öffentliche archäologische Denkmalpfleger in Kenntnis zu setzen.

Diese Festsetzung ist in die Bauscheinauflagen zu übernehmen (Anzeigepflicht).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1978.

1. Dächer

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung nur Satteldächer mit Endabwalmungen und Zeltdächer zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht in zusammenhängenden Gruppen ausgeführt werden. Die Abmessungen der Einzelgauben sind so festzulegen, dass die Gaubenbreiten nur die Belichtungsfläche umfassen und insgesamt eine Unterordnung der Aufbauten in der Gesamtdachfläche sichtbar wird. Ihre Höhe darf 1/3 der Dachhöhe – gemessen in der Denkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst – nicht überschreiten.

1.2 Dachdeckung

Als Dachhaut sind Schiefer oder rote Dachziegel zulässig. Dachaufbauten sind mit dem Material der Dachhaut zu verkleiden.

1.2.1 Ausnahmsweise können für die Verkleidung von Dachaufbauten und Gauben auf Antrag auch andere Werkstoffe eingelassen werden, die in Art und Farbe an die Werkstoffe der Fassadengestaltung anzupassen sind. Diese Verkleidungen sind in ihrem Farbton dauerhaft zu unterhalten.

2. Außenhaut

Die Gebäude sind zu putzen und in zurückhaltenden Farben zu streichen. Die Verwendung von Natursteinmaterial und Holz ist zulässig.

3. Freiflächengestaltung

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sinne des § 10 Hess. Bauordnung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Fahrwege sind nur zulässig, sofern dies aus Gründen des Brandschutzes zwingend notwendig ist. Für Anpflanzungen gelten die unter 3.1 und 3.3 genannten planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 3.2 Die Müllbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen.

4. Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 28.01.1977 und § 118 Absatz 1 Ziffer 6 Hessische Bauordnung wird zur Wahrung der wiederherzustellenden städtebaulichen Eigenart des Innenstadtbereiches „Brandplatz-Marktlaubenstraße-Lindengasse und Brandgasse“ festgesetzt, dass geringere als in den §§ 7 und 8 Hessische Bauordnung in Verbindung mit der Abstandsflächenverordnung vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandsflächen in der Weise zulässig sind, dass auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen an den Baugrenzen Gebäude mit der zulässigen Geschossanzahl errichtet werden können.

5. Gebäudehöhen

Die Traufhöhen der neu zu errichtenden Gebäude dürfen entlang der Brandgasse und der Lindengasse das Maß von 10,50 m im Mittel über vorhandenem Terrain nicht überschreiten.

6. Werbeanlagen und Warenautomaten

- 6.1 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.
- 6.2 Werbeanlagen und Warenautomaten auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf Grundstücksfreiflächen sind unzulässig.
- 6.3 Werbeanlagen dürfen nur im ersten Vollgeschoss der Gebäude über Straßenniveau bis maximal Unterkante der Decke über dem ersten Vollgeschoss angebracht werden und tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht bedecken, verdecken oder überschneiden.
- 6.4 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,15 m Ausladung haben. Winklig zur Gebäudefront sind Werbeanlagen unzulässig.
- 6.5 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Allgemeine Wirtschaftswerbung ist unzulässig.
- 6.6 Die Ansichtsflächen von Werbeflächen dürfen nicht größer als 1 m² sein und müssen in Form, Größe, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Anbringungsart werkgerecht durchgebildet und klar gestaltet sein.
- 6.7 Abweichend von § 89 Nr. 32 a und b der Hessischen Bauordnung bedürfen alle Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.