

Textliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 Bundesbaugesetz erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1. – 3. und 6.) Bundesbaugesetz (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977.

1. Anzahl der Wohnungen (§ 4 (4) BauNVO)

In den WA-Gebieten sind gemäß § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.1 Ausnahme

Gemäß § 31 BBauG ist bei einem Ausbau des Dachgeschosses eine 3. Wohnung ausnahmsweise zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen – Firstrichtung – (§ 9 (1) 2 BBauG)

Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in Gebieten mit Einzelhäusern soll 500 m² nicht unterschreiten.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 BBauG)

Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigung, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – hinausgehen, freizuhalten.

6. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümern zu dulden.

7. Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 25 a und b BBauG

7.1 Der vorhandene Baumbewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Die bestehenden Bäume auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten, hierzu gehören auch Obstbäume. Insbesondere ist während der Bauarbeiten jegliche Beeinträchtigung zu

vermeiden. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Abstand von mindestens 3,0 m vom Stamm zur Erhaltung der Wurzeln zu führen. Im übrigen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

7.2 Die zur Abschirmung der Gärten und privaten Grünflächen zu pflanzenden Gehölze sind überwiegend folgende Arten:

a) Bäume

Stieleiche, Esche, Feldulme, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Schwarzpappel, Silberpappel, (Hecken aus Koniferen – wie Fichte und Lebensbaum – sind nicht zulässig)

b) Sträucher

Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Echter Schneeball, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Im Plangebiet darf die Höhe des Fertigfußbodens – Erdgeschoss der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt der geplanten oder bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Grundstücksmitte nicht um mehr als 0,5 m überschreiten.

9. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

9.1 Bergbau

Bei Aushubarbeiten können Untersuchungsschächte des Bergbaues von geringer Tiefe vorgefunden werden. In diesen Fällen ist das Bergamt zu verständigen.

9.2 Deutsche Bundespost

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A – B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 200 m über N. N. und bei Punkt B bei 207 m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

10 Leitungsrecht (LR) (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Grundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten, zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die Ausübung dieses Rechts kann Dritten übertragen werden.

Die Leitungen dürfen auf den festgesetzten Schutzstreifen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

11 Hochwasserschutzmaßnahmen

Alle Gebäudeteile, die tiefer als 159,50 m über N. N. liegen, sind ständig gegen Hochwasser zu sichern.

12 Allgemeines Wohngebiet – Ausnahmen

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO enthaltenen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

B 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 aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1978.

1 Dachgestaltung

Drempel sind über dem 2. Vollgeschoss unzulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Gebäudeversprunges, so ist die Drempelhöhe hier bis max. 0,7 m zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge breit sein. Ihre senkrechte Höhe darf $\frac{1}{2}$ der Dachhöhe, gemessen zwischen Dachtraufe und Dachfirst, nicht überschreiten.

2 Dachneigung

Soweit in den Planbereichen keine gesonderten Festsetzungen getroffen sind, ist die Dachneigung der Satteldächer zwischen 30 – 40 Grad (Alter Teilung) festgelegt. Gemäß § 31 BBauG ist bei einem Einbau von Solarenergie-Anlagen in die Dachhaut ausnahmsweise eine Dachneigung von max. 48 Grad (Alter Teilung) zulässig.

3 Solaranlagen

Technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen in die Dachhaut integriert werden, damit der Dachquerschnitt im wesentlichen unverändert bleibt.

4 Garagenstellung

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (auch Sammelgaragen), so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

5 Einfriedigungen

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer mittleren Höhe von 0,80 m, gemessen von OK Straßenverkehrsfläche, zulässig. An öffentlichen Wegen ist die Einzäunung nur in einem Abstand von 80 cm und wegseitig eingegrünt zulässig.

5.2 Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentliche Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5.3 Für die an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Vorgärten sind Grundstückseinfriedigungen unzulässig. Die Vorgartenflächen sind bis zur Weggrenze einheitlich zu gestalten (offene Vorgartenfläche).

6 Freiflächengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens $\frac{3}{4}$ der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Auf jedem Baugrundstück ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze überwiegend zu bepflanzen und mind. ein Laubbaum vorzusehen.

7 Mülltonnenstellplätze

Die Plätze für Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit immergrünen Hecken bzw. schnittverträglichen Laubgehölzen (z. B. Kirschlorbeer, Feuerdorn, Stechpalme) zu umpflanzen. Im Baugebiet ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

8 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Gesamtgröße von 0,7 m² zulässig.