

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)-
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom
22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S.662)
§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S.142), zuletzt
geändert am 28.09.2005 (GVBl. S. 662)

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 12 bis 20 sowie 22 und 23 BauNVO

- 2.1.1.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt:
Die Ausnahme des § 4(3) Nr. 5 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(Tankstellen sind unzulässig).
- 2.1.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach §
6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen
werden ausgeschlossen.
- 2.1.1.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 4 ist die Anlage
von Gebäuden bis zu einer maximalen Länge von 65,00 m zulässig.
- 2.1.1.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 ist einseitige
Grenzbebauung zulässig.
- 2.1.1.5 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Die Errichtung von Garagen ist bis zu einem
Abstand von höchstens 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 2.1.1.6 Gem. § 9(1)4 BauGB und § 9(1)15 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Eine Gerätehütte bzw.
eine Gartenlaube darf nur auf einer zusammenhängenden Gartenfläche von mindestens
250 m² errichtet werden. Der Brutto-Rauminhalt dieser baulichen Anlagen darf nicht größer
als 20 m³ sein. Im Vorgarten ist die Errichtung derartiger baulicher Anlagen unzulässig.

2.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

- 2.1.2.1 Private und öffentliche Rad- und Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.
- 2.1.2.2 Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumhochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

2.1.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a und b BauGB

- 2.1.3.1 Bäume außerhalb von Grünflächen sind in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen.
- 2.1.3.2 Abweichungen von den vorgegebenen Pflanzstandorten sind zulässig, sofern sie innerhalb der Pflanzachse erfolgen und nicht mehr als 5 m betragen.
- 2.1.3.3 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Auswahl geeigneter Gehölze findet sich unter Teil C Hinweise.
- 2.1.3.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gemäß DIN 18920 gegen Beschädigungen zu schützen.
- 2.1.3.5 Die Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (vgl. Planzeichen Ziffer 1.2.6.4 der Zeichenerklärung).

Teil B

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 81 HBO)

2.2.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO

2.2.1.1 Dachneigung

Dächer sind

- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 45°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° und
- bei Flachdächern mit einer Mindestneigung von 2°

auszuführen. Die Festsetzung gilt nicht für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 7.

2.2.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.

2.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Teil C

4 Hinweise

4.1 Artenliste großkroniger Laubbäume (Empfohlene Pflanzqualität: 3 xv., STU 18-20 cm):

<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

4.2 Artenliste kleinkroniger Laubbäume (Empfohlene Pflanzqualität: 3 xv., 16-18)

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Crataegus x prunifolia`Splendens`</i>	- Pflaumenblättriger Weißdorn ¹
<i>Prunus div. spec.</i>	- Kirsche, Pflaume ²
<i>Prunus serrulata`Kanzan`</i>	- Nelken-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

¹) Anpflanzung nach 1.2.6.2

²) Anpflanzung nach 1.2.6.3

4.3 Artenliste standortgerechter Sträucher (Empfohlene Pflanzqualität: 2 xv., 100-150 cm)

<i>Amelanchier lamarckii / ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	- Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa div. spec.</i>	- Wild- u. Strauchrosen
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

4.4 **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).“

Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	Ok _{Geb.} ~
1	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	11 m
2	WA	0,4	0,8	II	a ₂	E/D	11m
3	WA	0,4	0,8	III	o	E/D	12 m
4	WA	0,4	1,2	III	a ₁	-	12 m
5	MI	0,5	1,0	III	-	E	12,5m
6	MI	0,4	0,8	II	o	E/D	10,5m
7	MI	0,3	0,6	II	o	E	10,5m

~ **Bezugspunkt für die Höhenermittlung** ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.