

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen **Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 4 Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 5 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 16 BauNVO).
- 6 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1 Die nicht baulich genutzten Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Mindestens 80% der Anpflanzungen sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.
- 2 Parkplätze, Zufahrten und Wege etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster mit Abstandshalter, Rasengittersteine).

C Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit ortsüblichen Materialien in Rottönen herzustellen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

Bei Staffelgeschossen sind geneigte Dächer nicht zulässig.

- 2 Zur Höhenentwicklung wird festgesetzt:
- Bei geneigten Dächern darf die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 4,00 m nicht überschreiten.
 - Bei Staffelgeschossen darf die Höhe der Außenwand 7 m nicht überschreiten.
 - Bei geneigten Dächern und Pultdächern darf die Firsthöhe (die oberste Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) 8 m nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Bezugshöhe der angegebenen Höhen ist die Höhe der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte.

- 3 Als Straßeneinfriedungen sind nur standortgerechte Hecken oder transparente Holz- und Metallzäune sowie Sand- und Bruchsteinmauern zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

D Allgemeine Hinweise

- 1 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.
- 3 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

E Artenliste

Laubbäume: *Betula pendula* (Sandbirke), *Fagus sylvaticus* (Rotbuche), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

Kleine Laubbäume / Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Crataegus monogyna* (Weissdorn), *Rubus fruticosus* (Brombeere)

Rank- und Kletterpflanzen: *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Lonicera henrii* (Geißblatt), *Lonicera heckrotii* (Duft Geißblatt), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein), *Wisteria sinensis* (Blauregen)

Schnitthecke: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus spec.* (Weissdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster)