

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 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 2 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, sowie Nr. 5 bis 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3 Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 4 Im gesamten Plangebiet ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 16 BauNVO).
- 5 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 m nicht überschreiten.
 - Bei Staffelgeschossen darf die Höhe der Außenwand 7 m nicht überschreiten.
 - Bei geneigten Dächern und Pultdächern darf die Firsthöhe 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 Hinweis zum Artenschutz

- 1 Sowohl Baufeldräumung als auch eventuell geplante Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bodenbrüter, Heckenbrüter oder auch Kleinsäuger) kommt, bzw. um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

E 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.
4. Mit der vorhandenen Versorgungsdruckhöhe ist eine ausreichende Wasserversorgung **nicht** gewährleistet. Notwendig sind Druckerhöhungsanlagen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen nicht sicher gestellt. Die Planung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf 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)