

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) geänderten Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BauGB)

Die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Geschossflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung)

Im Gebiet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

3. Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung)

Doppelhäuser sind mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind in Form und Gestalt einheitlich herzustellen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

Die überwiegende Fußbodenhöhe im 1. Vollgeschoss darf max. 0,5 m über der zur Erschließung des Grundstückes bestimmten Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt für die zulässige max. Firsthöhe (FH) gilt die Straßenhöhe vor dem Gebäude.

5. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

Werden zwei Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höheneinstellung zu errichten. Für höhengleiche Einstellungen der Garagen bildet die Grundstücksgrenze den Bezugspunkt.

6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zwei in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Bäume sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der öffentliche Fußweg und die Kfz.-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen.

7.2 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² nicht überbaubare Fläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume werden angerechnet. Die Laubbäume sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste 1 auszuwählen:

Artenliste 1

Großkronig werdende Bäume:

Acer platanoidis	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraia	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Artenliste 2

Sträucher und kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Fallbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Alle Gehölze der Artenliste 2 müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

Für Heckenpflanzungen sind vorwiegend die unter der Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferen) sind nicht zulässig.

Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 7.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll eine flächenhafte Gehölzpflanzung gemäß der Artenliste erfolgen. In der Kernzone sollen zwei Hochstämme gepflanzt werden.

Die bezeichnete Fläche und die auf dieser Fläche festgesetzte Maßnahme wird gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG allen neu überbaubaren Grundstücken zugeordnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 87 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. für das Land Hessen, Teil I, Seite 655).

1. Dächer

Eingeschossige Gebäude sind nur mit Walm- oder Satteldächern, zweigeschossige Gebäude nur mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 32° alter Teilung liegen. Es sind nur dunkel gedeckte Dächer (anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Drempel über dem zweiten Vollgeschoss sind unzulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, oder ist er über dem ersten Vollgeschoss geplant, so ist die Drempelhöhe hier nur bis max. 0,9 m zulässig.

Freistehende Einzelgaragen oder Garagengruppen sind nur mit Flachdach bis 5 ° auszuführen.

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

2. Garagen

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

3. Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m auszuführen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,35 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.

An sämtlichen öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 Baum zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

5. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile miteinzubeziehen oder mit einheimischen Heckenpflanzungen zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.