

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 und § 2 Abs. 8 BBauG i. d. F. vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 bis 23 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977

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

Die im Plangebiet eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

2. Bindung für die Einhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BBauG)

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 Abbauarbeiten jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 4 BBauG)

Neuanpflanzungen von Gehölzen müssen überwiegend aus standortgerechten Laubgehölzarten sowie Obstgehölzen bestehen.

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

In dem von der Straße Sportfeld und von der in sie einmündenden Stichstraße zu erschließenden Wohngebiet sind Garagen, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn der Abstand zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m beträgt.

5. Verkehrsflächen

Der Gehweg Flur 4, Nr. 655 und 675 zwischen der Straße „Sportfeld“ und der Wetzlarer Straße darf nicht als Zufahrt zu den an ihn angrenzenden Grundstücken genutzt werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen von der Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 (2) BauNVO) und zulässige Anzahl von Wohnungen (§ 4 (4) BauNVO)

Auf den an die Wetzlarer Straße angrenzenden Baugrundstücken sind maximal zwei Wohngebäuden mit je höchstens zwei Wohnungen zulässig, wobei die festgesetzte Baulinie nur für die jeweiligen Vordergebäude an der Wetzlarer Straße gültig ist.

Auf den an die Wetzlarer Straße angrenzenden Grundstücken sind Ausnahmen von der Festsetzung der offenen Bauweisen nur im Falle des Ausbaus vorhandener Scheunen zu Wohngebäuden zulässig, soweit diese Scheunen die gesamte Grundstücksbreite in Anspruch nehmen.

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

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen und Bepflanzungen, die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – hinausgehen, freizuhalten.

8. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BBauG)

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 06.07.1979 in Verbindung mit § 118 Hessische Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1978

1. Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 35 – 45° auszuführen, ausgenommen sind Garagen.

2. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit immergrünen Hecken zu schnittverträglichen Laubgehölzen (z. B. Kirschlorbeer, Feuerdorn, Stechpalme) zu umpflanzen.

3. Einfriedungen

a) Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Die Maximalhöhe der Einfriedungen vorgesehen, so sind sie als Zäune aus Maschendraht oder naturbelassenem Holz bzw. als lebende Zäune aus standortgemäßen Gehölzen (keine Fichten und Lebensbäume) als wintergrüne Hecken herzustellen. Naturstein, Beton oder Klinker darf nur in bis zu 30 cm hohen Sockeln verwendet werden. Kunststoffzäune sind nicht zulässig.

b) Sonstige Einfriedungen

Einfriedungen an nicht öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Sie sind aus Maschendrahtzaun oder naturbelassenem Holz herzustellen, soweit nicht Hecken aus standortgemäßen Gehölzen (siehe 3 a) gepflanzt werden.