

## 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 Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

## 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 gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
5. Eine maximale Gebäudehöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe wird die Gehsteig-Hinterkante der vorgelagerten erschließenden Verkehrsfläche festgelegt, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).
6. Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend der für das Plangebiet erstellten Untersuchung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu dimensionieren (s. Bericht 8122 des Ingenieurbüros Arnulf Bühner vom 16.05.2019).

Bei nach Norden orientierten sowie bei zum östlichen Gebietsrand hin gelegenen Schlaf- und Kinderzimmern ist durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden sicherzustellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Mit Ausnahme von Stellplätzen an Gebäuden, ist je 5 Stellplätze 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2. Flächen, die weder überbaut sind noch als Wegeflächen oder Stellplatz dienen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau einer Feuerwehrumfahrt zulässig. Die Anlage ist auf die für die Feuerwehr notwendigen Abmessungen zu begrenzen und als befestigte Rasenfläche auszubilden.
3. Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Grundstücksfläche ist als Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

**C Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Standorte von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. durch Begrünungsmaßnahmen) zu entziehen.

**D Allgemeine Hinweise**

1. **Abwasser:** Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Niederschlagswasser verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
2. **Heilquellenschutzbezirk:** Das Plangebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.
3. **Bodenfunde:** 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 Stadt anzuzeigen.
4. **Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannt 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.

Der im Änderungsbereich lt. FIS AG geführte Altstandort „Holzwerk“ war 2016 bereits Gegenstand einer umwelttechnischen Untersuchung. Auf die Ergebnisse dieser Untersuchung wird hingewiesen.

5. **Bahngelände:** Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, wo dies nötig erscheint, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder deren Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.