

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich der Planänderung ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Im Baugebiet sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sie nicht die Bauverbotszone an der Kreisstraße tangieren.
4. Eine maximale Traufhöhe von 6,50 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). Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

B Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit folgenden Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume: Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Hochstämmige Obstbäume.

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

Klettergehölze: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*).

Düngung und Biozideinsatz in den Pflanzstreifen sind verboten.

2. Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger heimische Laubbaum gem. der Artenauswahl unter B1 zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Wege, Zufahrten und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).
4. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm).

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

1. Für alle Gebäude sind Satteldächer, Sheddächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung soll 15°- 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
2. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.
3. Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken gem. o.g. Artenauswahl einzugrünen. Zaunsockel sind unzulässig. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.
4. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

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. **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.
3. **Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Alt-ablagerungen, 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. **Erdaushub:** Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen. Der Boden ist – soweit möglich – innerhalb des Geltungsbereichs, beispielsweise durch Oberflächengestaltung, auf den einzelnen Grundstücken oder an den Randbereichen einzubauen und zu verwerten.
5. **Sichtfelder:** Der Einmündungsbereich der Straße „An den Rohrwiesen“ in die K 230 ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung $\geq 0,80$ m freizuhalten (Sichtfelder nach RAS-K1).
6. **Bauverbotszone:** In der Bauverbotszone an der Kreisstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend und betrifft auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen. Die Bauverbotszone ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche und damit maßgebliche Fahrbahnkante ist im Rahmen der Ausführungsplanung in der Örtlichkeit zu ermitteln.

Ausgenommen ist die kleine Fläche im Einmündungsbereich der Straße „An den Rohrwiesen“. Um hier eine bauliche Nutzung noch zu ermöglichen, wird die Baugrenze geringfügig etwas näher an die Fahrbahnkante versetzt.