

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den Teilgebieten des Änderungsbereiches sind folgende Arten und Maße der baulichen Nutzung zulässig:

| Teilgebiet                        | F    | MD 2 | MD 3 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Grundflächenzahl (GRZ)            | 0,5  | 0,4  | 0,5  |
| Geschossflächenzahl (GFZ)         | 1,0  | 0,8  | 1,0  |
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse | II   | II   | II   |
| Bauweise                          | 0    | 0    | 0    |
| maximale Traufhöhe in m           | 7,0  | 7,0  | 7,0  |
| maximale Firsthöhe in m           | 11,5 | 11,5 | 11,5 |

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

2. Im Teilgebiet MD 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, die keinen stärkeren Zu- und Abgangsverkehr (insbesondere LKW) benötigen. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
3. Im Änderungsbereich sind Vergnügungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

4. Die Bezugshöhe für die maximale Trauf- und Firsthöhe gemäß Tabelle der Textlichen Festsetzung Nr. 1 ist das natürliche Gelände unterhalb des jeweiligen Messpunktes (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt des Daches mit den Umfassungswänden des Gebäudes.
5. Anlagen zur Sammlung von Regen- und Dachflächenwasser gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

6. Auf den Baugrundstücken sind Zisternen mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen, in die das Dach- und Hofflächenwasser geleitet und als Brauchwasser oder als Wasser zur Bewässerung von Grünflächen verwendet werden kann, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die §§ 38, 41 (1) und 42 des Hessischen Wassergesetz (HWG) i.d.F.v. 22.01.90 sind zu beachten.

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Flächen für das Wenden von Fahrzeugen, die die Grundstücke im Teilbereich MD 2 anfahren, sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, sofern die öffentlichen Verkehrsflächen hierfür nicht ausreichend dimensioniert sind.

#### Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Das in den Teilgebieten MD 2, MD 3 und F festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Alheim ist beschränkt auf die Schmutzwasserleitung sowie die notwendigen Hausanschlüsse aus dem Teilgebiet WA 2. Das Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

#### Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. An den festgesetzten Standorten in MD 2 sind folgende Baumarten zulässig. Die Bäume können nicht auf die Festsetzung Nr. 10 angerechnet werden.

Großkronige Baumarten: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Platane (*Platanus acerifolia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Holländische Linde (*Tilia intermedia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Kaiserlinde (*Tilia pallida*), Ulme (*Ulmus hollandica*),

Kleinkronige Baumarten: Feldahorn (*Acer campestre*), Kugelhorn (*Acer platanoides* 'Globosum'), Apfeldorn (*Crataegus Carrierei*), Kugelrobinie (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera').

10. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind auf dem Grundstück ein Laubbaum und ein Strauch zu erhalten oder zu pflanzen und zu dauerhaft zu unterhalten. Folgende Baum- und Straucharten sind zulässig:

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra* / *racemosa*) Wildrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergulme (*Ulmus montana*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie hochstämmige Obstbäume.

### Nicht überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 HBO)

11. Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80% als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB, § 12 HBO)

12. Fassaden sind als helle Putzfassaden, rotes oder weißes Sichtmauerwerk oder Vorhangsfassade aus Naturmaterialien (Holz, Ziegel, Schiefer etc.) auszuführen.
13. Als Formen der Hauptdächer sind Sattel-, Krüppelwalm- oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° (Altgrad) zulässig. Auf gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie im Teilgebiet F sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in die Umgebung integrieren.
14. Dachgauben sind zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als 50% der Trauf-  
länge einnehmen sowie einzeln nicht mehr als 20% der Trauf-  
länge und maximal 2 m. Der Abstand der Dachgaube vom Ortgesims muss mindestens 2 m betragen.
15. Die Dächer sind mit roten, kleinformatigen Dachziegeln oder Dachsteinen auszu-  
führen. Auf gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden und im Teilgebiet F  
sind großformatige Dachdeckungsmaterialien ausnahmsweise zulässig, wenn sie  
der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.
16. Für überdachte Nebenanlagen (i.S.v. § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO) und Garagen  
sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 35° (Altgrad) zulässig.  
Auf mit den Wohngebäuden verbundenen Garagen und überdachten Neben-  
anlagen sind auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad),  
ausnahmsweise auch Freisitze zulässig. Freisitze sind gestalterisch zu  
integrieren.
17. Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind zulässig:
  - Hecken
  - senkrechte Naturholzlattenzäune bis 1,50 m Höhe und
  - geputzte oder aus kleinformatigen Sichtmauerwerk hergestellte  
Mauern bis 0,50 m Höhe.Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe und im Teilgebiet F sind höhere  
Einfriedungen zulässig, wenn sie betrieblich erforderlich sind.

### Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

18. Die Gebäude sind auf biegesteifen Gründungskörpern zu errichten. Der hohe  
Grundwasserstand ist zu berücksichtigen.

---

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 8a BNatSchG)**

19. Als naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme wird die Durchführung der Maßnahme des Teilbereiches D des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Alheim (Gewerbegebiet Haischwiese, Gemarkung Heinebach) auf einer Fläche von 15 % des Geltungsbereiches festgesetzt.

**Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

**(§ 5 Abs. 1a BauGB)**

20. Die Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken des Teilgebietes MD zugeordnet.