

# Textliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 - 9, 4 BauNVO)
  - Es wird WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
  - Nicht zulässig sind Tankstellen und Spielhallen
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 und 17 Abs. 1 BauNVO)
  - Wenn im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grund- und Geschoßflächenzahl und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Traufhöhe ist die jeweils gemittelte Höhe der Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
  - Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten.
  - Die von der L 3211 ausgehenden höheren Lärmimmissionen bedingen Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich. Unter Bezug auf den Bestandsschutz für diese Verkehrsanlage können Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenverwaltung nicht geltend gemacht werden. Eventl. Schutzmaßnahmen sind deshalb zu Lasten der Bauherrn an ihren Gebäuden bzw. ihren Grundstücken vorzunehmen.
- 3. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen entsprechend folgender Gehölzliste zu verwenden:

## Gehölze zur Ortsrandgestaltung

### Bäume:

Esche	- Fraxinus excelsior
Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Traubenkirsche	- Prunus padus
Weißbirke	- Betula pendula
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Obstbäume	

### Sträucher:

Salweide	- Salix caprea
Hartriegel (Roter)	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holunder (Schwarzer)	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina

- Einfahrten, Stellplatzflächen und alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugenanteil).
- 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Nicht beanspruchte überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Der Gehölzbestand auf der Böschung im nordwestlichen Bereich des B-Planes ist zu erhalten und zu pflegen.

# Textliche Festsetzungen gem. § 87 Hess. Bauordnung (HBO)

## 5. Dachgestaltung

- Die Dacheindeckungen sind mit Ziegeln in rot oder rotbraun zulässig.
- Die Gesamtbreite sämtlicher Dachgauben darf max. die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben zu den Orthgängen muß mind. 2 m betragen.
- Als max. Höhe der Drempele sind 0,8 m zulässig.
- Die Traufhöhe bei geneigten Dächern ist durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche bestimmt.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind so in die Bebauung zu integrieren, daß sie sich mit nicht reflektierenden Kollektoren der Dachfläche und ihrer Gestaltung unterordnen.
- Die festgesetzte Dachform- und -neigung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.
- Die Eindeckung von Garagen und Carports mit Grasdächern ist zulässig.

## 6. Fassadengestaltung

- Für Fassaden sind Erdfarben mittlerer Helligkeitsstufe sowie altweiß zulässig.
- Abweichende Farbgebungen können zugelassen werden, soweit Orts- und Landschaftsbild nicht gestört werden.
- Leuchtende Farben sind unzulässig.

## 7. Einfriedungen

- Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Sie sind als Hecken oder Zäune mit Hinterpflanzung zu errichten.
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sind die gem. der RAS-K- 1 für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen über 0,75 m über Fahrbahnniveau der L 3211 freizuhalten.

## 8. Behandlung von Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen getrennt zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder Toiletten-spülung) zu nutzen.
- Überschüssige Dachabwässer sind, wenn möglich, in ein Trennsystem zu führen.

## 9. Brandschutz

- Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen, insbesondere bei verkehrsberuhigten Wohnstraßen und Wendeplätzen, mind. die Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) anzuwenden.
- Wir weisen darauf hin, daß die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist.

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für private Maßnahmen ist entsprechend den Festsetzungen soweit wie möglich auf den Baugrundstücken durchzuführen. Der Rest ist in den privaten Grünflächen im Norden und Westen durchzuführen.

Der Ausgleich für die öffentlichen Maßnahmen ist in der privaten Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich auszugleichen.

20 % dieser Flächen werden den öffentlichen Eingriffen und 80 % für den Ausgleich der privaten Eingriffe zugeordnet.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, von denen aufgrund ihrer Festsetzung Eingriffe zu erwarten sind. Die verbleibenden Restdefizite sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB auszugleichen.