

A Bundesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Gebiet 2

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Gebiet 3

Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Firsthöhe beträgt in dem mit Ziffer 1 bezeichneten Gebiet höchstens 8 m und in den mit Ziffer 2 und 3 bezeichneten Gebieten höchstens 10 m. Die Höhe darf durch technische Dachaufbauten um höchstens 2,0 m überschritten werden.

Das Maß bezieht sich auf das im Bebauungsplan vermessungstechnisch festgelegte natürliche Gelände.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg

Die als öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg festgesetzten Flächen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die Wegeflächen dienen auch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche mindestens 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 2,0 m eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung und bei einer Breite von 3,0 m eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern aus mindestens 5 verschiedenen Arten anzulegen. Dabei dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) verwendet werden.

Fläche für die Landwirtschaft - Weg

Der landwirtschaftliche Weg ist als Wiesenweg anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bodenversiegelungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Garten

Die private Grünfläche - Garten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Je Gartengrundstück mit einer Fläche über 200 qm ist eine Gerätehütte mit einem maximalen umbauten Raum von 15 cbm zulässig. Die Höhe der Gartenhütte darf 2,5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese

Die Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese. Hierzu ist pro angefangener 100 qm Fläche - so weit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die Fläche vollständig als Wiese anzulegen.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Standortgerechter Laubmischwald

Innerhalb der Fläche ist durch Rücknahme des vorhandenen Fichtenbestandes ein standortgerechter naturnaher Laubmischwald (Hainsimsen - Buchenwald mit Traubeneiche) zu entwickeln und im Bestand zu unterhalten. Sukzessiv aufkommende Nadelgehölze sind bei bestandsbildender Ausprägung zu entfernen.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Waldrand

Innerhalb dieser Fläche ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes vorzunehmen und im Bestand dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Hierzu sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste IV) anzupflanzen. Bereits vorhandene standortgerechte Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

Öffentliche Grünfläche - Feldholzinsel

Auf mindestens 80 % der öffentlichen Grünfläche - Feldholzinsel sind einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II und III) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Auf den restlichen Flächen ist eine gräser- und hochstaudenbetonte Saumgesellschaft zu entwickeln. Hierzu ist dieser Flächenanteil mit einer standortgerechten Gräser- und Kräuteransaat anzusäen und durch eine einmalige Mahd im Jahr zu einer gräserbetonten Saumgesellschaft zu entwickeln. Die Anlage eines wasserdurchlässigen Weges innerhalb der Fläche ist zulässig.

A Bundesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Im Gebiet 1 sind mindestens 55 %, im Gebiet 2 mindestens 40 % und im Gebiet 3 mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieses Flächenanteils sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß Vorschlagsliste II und III) zu verwenden sind. Bei der prozentualen Bepflanzungsvorschrift ist je Baum eine Fläche von 10 qm und je Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die zusätzlich festgesetzten Pflanzungsvorschriften innerhalb der Baugrundstücksfläche sind auf die hier getroffene prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

Werbeanlagen in Gebiet 2 und 3

Die Errichtung von selbstständigen Werbeanlagen (z.B. Werbetürme) ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur an / auf Gebäuden errichtet werden. Dabei dürfen Werbeanlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 2,0 m überschreiten.

Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer (Versatz maximal 1,5 m) zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Bei der Errichtung von Satteldächern, Walmdächern und versetzten Pultdächern sind im Gebiet 1 nur Dachneigungen von 30° bis maximal 45° zulässig, in den Gebieten 2 und 3 sind mindestens 15° bis höchstens 40° zulässig.

C Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - standortgerechter Laubmischwald bzw. Waldrand (Flächen innerhalb des Teilplanes B) werden den Baugrundstücksflächen (Teilplan A) ganz zugeordnet.

D Nachrichtliche Übernahme

Heilquellenschutzgebiet

Der Teilplan A des Plangebietes liegt in der 2. Zone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad König. Bei Grabungen, Bohrungen oder anderen Arbeiten bis zu einer Tiefe von 180 m ü.NN ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen.

E Hinweise und Empfehlungen

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes ist die Versorgungsleitung gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Freiflächenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden sind.

Die Pflege der Extensiven Obstwiese ist auf eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu begrenzen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Der Eintrag von Düngemitteln ist unzulässig.

Vorschlagsliste I

(Baumarten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche)

Alnus cordata (Italienische Erle)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

Vorschlagsliste II

(einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B) *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
(B) *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
(B) *Betula pendula* (Sand-Birke)
(B) *Carpinus betulus* (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
(B) *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
(B) *Juglans regia* (Walnuss)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
(B) *Malus spec.* (Apfel)
(B) *Malus sylvestris* (Holzapfel)
(B) *Prunus spec.* (Kirsche)
(B) *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
(B) *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
(B) *Pyrus communis* (Wild-Birne)
(B) *Quercus spec.* (Eiche)
(B) *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
(B) *Salix aurita* (Öhrchen-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(B) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
(B) *Sorbus domestica* (Speierling)
(B) *Tilia cordata* (Winter-Linde)
(B) *Ulmus spec.* (Ulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(B) = Baum

E Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste III

(Regionaltypische Obstbaumsorten)

Apfel:

Brettacher
Engelsberger Renette
Gelber Edelapfel
Jakob Lebel
Prinz Albrecht
Winterrambour

Pflaume, Zwetschge:

Brühler Frühzwetsche
Haferpflaume
Wangenheims Frühzwetschge

Birne:

Clapps Liebling
Gute Graue
Stuttgarter Geisshirtle
Kärntner Speckbirne

Vorschlagsliste IV

(Bäume und Sträucher für den Aufbau eines gestuften Waldrandes)

Sträucher:

Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)