

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden (Einzelhaus) bis zu 2 Wohnungen, und ausnahmsweise bei Doppelhausbebauungen bis zu 4 Wohnungen (Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude) zulässig, wenn die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie der festgesetzten Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist

2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK Fertigdecke der öffentlichen Erschließungsfläche bis OK Fertigfußboden Erdgeschoßdecke darf 1,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluß an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 4,75 m, bei bis zu 2-geschossigen Gebäuden 6,75m.

Die Traufhöhe wird gemessen jeweils in Grundstücksmitte von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Grünflächen- und Gehölzanteil in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 %, in den Mischgebieten mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 25% dieser Flächen sind mit Gehölzen der nachstehenden Artenliste zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein in seiner Endwuchshöhe firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

BÄUME: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

STRÄUCHER: H 80/100 cm

Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

4. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich §9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich.

Maßnahmen: (Detailgestaltung siehe Landschaftsplan)

- - Erhaltung und Anpflanzung standortgerechter, einheimischer Ufergehölze
- - Herstellung eines Retentionsraumes mit Röhrichtzonen.
- - Entwicklung von Brachflächen

5. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Krebsbaches.

a. Besondere Anforderungen an die Ausführung von Kellergeschossen

Sollten Kellergeschosse ausgeführt werden, so sind diese bautechnisch als „Weisse Wanne“ auszuführen.

b. Anböschungen an bauliche Anlagen

Anböschungen an baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Terrassen) sind unzulässig. Terrassen sind nur auf Oberkante natürlichen Gelände oder in aufgestützter Ausführung zulässig, damit bei einem eintretenden Hochwasserereignis das Wasser ungehindert abfließen kann.

c. Besondere Anforderungen an Einfriedungen

Massive Einfriedungen sind unzulässig. Straßenseitige Sockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm zugelassen. Sie sind mit Öffnungen so herzustellen, daß bei einem eintretenden Hochwasserereignis der ungehinderte Wasserabfluß dauerhaft gewährleistet ist.

6. IMMISSIONSSCHUTZ §9 (1) Nr.24 BauGB

Im Planbereich Mischgebiet der Parzelle Langenbergheimer Straße 32 sind in Richtung Kfz.Werkstatt/ Tankstelle keine störepfindlichen Räume -Wohn/ Schlafräume- zulässig. Alternativ können Wohngebäude zur Werkstatt hin in geschlossener Bauweise oder Gewerbebetriebe errichtet werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO

1. Dachgestaltung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Mindest- und maximale Dachneigung sind in die Nutzungsschablonen eingeschrieben.

Dacheindeckung:

nur kleinteiliges Material (z. B. Betondachsteine, Tonziegel, Kunstschiefer)

Farbe: rot bis rotbraun

Zulässig sind nur Satteldach-, Schlepp- und Tonnengauben

Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken.

Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 1,0 m, vom First von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagendächer können als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem Hauptgebäude hergestellt werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird pro Grundstück zusätzlich zu der Garagenzufahrt ein PKW-Stellplatz von 18m² zugelassen.

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke)

Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

3. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, sind diese straßenseitig nur als transparente und leichte Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sollten Sockel als Ausführungsart gewählt werden, sind sie nur in einer Höhe bis zu 15 cm zulässig. (besondere Anforderung vergleiche Ziffer 5c planungsrechtliche Festsetzungen).

4. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.

Die Außenfassaden sind in einem hellen, abgetönten Farbton zu gestalten. Außerdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig.

Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Hinweise:

Baugestaltung von benachbarten baulichen Anlagen

Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

Empfehlung von Zisternen

(dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers)

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachfläche einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten zu nutzen und über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Größe der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das Regenwasser kann als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) genutzt werden.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege-, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt der Limes (Kulturdenkmal). Für die Baumaßnahmen im Bereich des Limes sind Genehmigungen nach §16 HDSchG erforderlich. Die archäologische Baubegleitung geht zu Lasten des Betreibers.

Wasserwirtschaftliche Belange

Bauliche Anlagen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind in druck- bzw. auftriebssicherer Ausführung herzustellen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind gemäß § 31 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 29 Abs. 1 der Anlagenverordnung (VAWS) vom 16.09.1993 bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzelgen.

Umweltschutz

Der Einsatz von Solaranlagen für die Brauchwassernutzung und die Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.