

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungsarten Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Lebensmittelmärkte auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Bauweise

Im Bereich der festgesetzten „abweichenden Bauweise“ (a) sind Gebäude bis max. 70,00m Länge zulässig

#### 1.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. §19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden.

#### 1.5 Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (3) BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf 10 m nicht überschreiten. Der Bemessungsbezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (äußere Dachhaut) wird auf den Geländeanschnitt zwischen Gebäude und dem natürlichen Gelände am tiefsten Punkt bezogen.

## **2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen ((§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **2.1 Pflanzgebot (Bäume)**

- a) An den mit Planzeichen markierten Stellen sind heimisch, standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- b) Im Bereich öffentlicher und privater Parkplätze ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Baumpflanzungen nach a) können angerechnet werden.

### **2.2 Pflanzgebot (Heckenpflanzung)**

Am südöstlichen Rand des Plangebiets (1) und (3) ist eine mindestens 5 m breite 3-reihige Hecke aus heimisch standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Hecke mit der Bezeichnung (1) sind im Abstand von 10 m Einzelbäume zu pflanzen.

### **2.3 Landschaftspflegemaßnahmen „Kräppelstein“**

Der „Kräppelstein“ ist zu erhalten. Sein Umfeld ist so zu pflegen, dass keine optischen und physischen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

### **2.4 Sukzessionsfläche**

Die so bezeichnete Fläche (2) ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Hier sollen alle Nutzungen unterbleiben. Gestattet ist ein randlicher Pflegeschnitt zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Die Anlage eines Erdwalls mit maximal 4 m Höhe ist zulässig (siehe zeichnerische Festsetzung).

### **2.5 Bindungen für Bepflanzungen**

Die Verendung folgender Pflanzenarten ist untersagt:  
Kirschlorbeer, ausläufertreibende Bambusarten

### **2.6 Versickerungsfähige Beläge**

Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).

### **2.7 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser entweder zu versickern oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche zu berechnen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestaltungsfestsetzungen**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

#### **1.2 Einfriedigungen**

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muss mind. 15 cm betragen.

### **2. Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Steingärten sind unzulässig.

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig und dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Dabei ist je Gebäude eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die jeweilige Firsthöhe (Gebäudehöhe) nicht überschreiten und muss blendfrei zur L 3195 angeordnet sein.

## **III. Hinweise**

### **1. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

### **2. Entwässerungsleitungen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

### **3. Bodendenkmäler (§20 HDSchG)**

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der

Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

#### 4. Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone sind keinerlei Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, etc. i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

#### 5. Immissionen

Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

#### 6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhess. Heilquellenschutzbezirks, (STAATSANZEIGER Hess. Regierungsblatt Nr. 33 VERORDNUNGSDATUM 07.02.1929). Die Auflagen der Verordnung sind zu beachten.

### IV. Pflanzenauswahlliste (Empfehlung)

#### Bäume:

Vogelbeere *Sorbus aucuparia*  
Stieleiche *Quercus robur*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Feldahorn *Acer campestre*  
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*  
Traubeneiche *Quercus petraea*  
Esche *Fraxinus excelsior*  
- Heimische Hochstammobstbäume

#### Sträucher:

Weißdorn *Crataegus monogyna*  
Hasel *Corylus avellana*  
Hundsrose *Rosa canina*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Echte Brombeere *Rubus fruticosus*  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

#### Arten für Schnitthecken:

Liguster *Ligustrum vulgare*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Kornelkirsche *Cornus mas*  
Feldahorn *Acer campestre*  
Weißdorn *Crataegus monogyna*