

Textliche Festsetzungen

A Wohnbauflächen mit Erschließung

A 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Baugebiet	Zahl der Voll-geschosse	max GRZ	max GFZ	Bauweise	zulässige Dach-neigung
WA	II	0,4	0,8	o (offen)	28° - 48°

A 1.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

A 1.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

A 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

A 1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen), so weit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

A 1.2.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

- A 1.2.3 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 60 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm). Insgesamt sind je 200 qm Freifläche mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Bäume, vorrangig Kernobsthochstämme, zu pflanzen.
- A 1.2.4 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
- A 1.2.5 Das anfallende Dachflächenwasser ist als Brauchwasser in Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist zulässig.

A 1.3 Gem. § 18 BauNVO

In den mit WA bezeichneten Flächen darf die Außenwandhöhe max. 6,50 m betragen, gemessen vom mittleren talseitigen natürlichen Geländeanschnitt (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) bis zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen.

A 1.4 Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

A 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- A 2.1 Dachfarbe
Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben Rot, braun und anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder reflektierendem Material vorzunehmen.
- A 2.2 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel- und / oder versetzte Pultdächer auszuführen. Zulässig sind außerdem Krüppelwalmdächer (Schopfwalmdächer). Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch Flachdächer errichtet werden.

- A 2.3 Dacheinschnitte und Dachgauben
Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Trauflänge des Daches beanspruchen.
- A 2.4 Dachflächenfenster (liegende Dachfenster)
Dachflächenfenster sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Dachöffnungen auszubilden. Der Abstand der einzelnen Dachflächenfenster untereinander sowie zu Dacheinschnitten und Dachgauben beträgt mindestens 1,00 m. Insgesamt dürfen Dachflächenfenster max. 50 % der Trauflänge des Daches beanspruchen.
- A 2.5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.
- A 2.6 Fenster und Türen
Fenster und Türen sind hinsichtlich ihrer Formate als hochrechteckige Wandöffnungen auszubilden. Querrechteckige Formate sind dann zulässig, wenn sie in hochrechteckige Flügel unterteilt werden.
- A 2.7 Material der Außenhaut
Verkleidungen mit glasierten Fliesen oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Außenwände in Blockhausbauweise sind unzulässig.

B Private Grünfläche - Nutzgarten

B 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B 1.1 Gem. § 9 (1) BauGB

Pro Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gerätehütte mit einer Größe von maximal 15 qm zulässig.

B 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Gartengrundstücke wird auf 200 qm festgesetzt.

B 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

B 1.3.1 Wege- und Stellplatzflächen sind unbefestigt und wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Kies, Schotter).

B 1.3.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

B 1.3.3 Hütten sind auf mindestens zwei Seiten mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

B 1.3.4 Anpflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung sowie mindestens $\frac{3}{4}$ aller Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen:

B 1.3.5 Je neu hinzukommende Gerätehütte sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume auf der Gartenparzelle zu pflanzen.

B 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

B 2.1 Gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB
Die Gerätehütten sind in Holzbauweise zu errichten.

3. Hinweise

- 3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
- 3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

- 4.1 Hochstämmige heimische Obstbäume

Äpfel

Bismarckapfel
Bittenfelder Samling
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Danziger Kantapfel
Freiherr von Berlepsch
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskopp

Birnen

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen, Zwetschgen

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen

Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer

	Rote Sternrenette	Große Prinzessin
	Schafsnase	Große schwarze Knorpelkirsche
	Winterrambour	Hedelfinger
		Schneiders späte Knorpelkirsche
4.2	<u>Bäume</u>	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Betula pendula	Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus silvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus domestica	Speierling
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus glabra	Bergulme
4.3	<u>Sträucher</u>	
	Acer campestre	Feldahorn
	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
	Berberis vulgaris	Gemeiner Sauerdorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Mespilus germanica	Echte Mispel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose – Rose rugosa)
	Rubus spec	Brombeere, Himbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Schneeball
4.4	<u>Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung</u>	
	Clematis vitalba	Waldrebe
	Hedera helix	Efeu
	Humulus lupulus	Hopfen
	Lonicera caprifolium	Jelängerjelierber (Geißschlinge)
	Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternder Wein
	Spalierobst	
	Kletterrosen	
	Zaunrube	

Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen

Vorstehender Bebauungsplan ist ab 12.02.1998 rechtskräftig.