

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In der zeichnerisch mit Baugrenzen umgrenzten Fläche 5 östlich der Wendeanlage im Südosten, die als „Terrasse“ gekennzeichnet ist, wird die bauliche Nutzung eingeschränkt. Hier ist als bauliche Anlage lediglich eine aufgeständerte Terrasse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) der Gebäude in den Gebieten 1-3 darf 7 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.4 In dem Gebiet 4 östlich der Wendeanlage darf die Firsthöhe = maximale Gebäudehöhe 137,5 m Ü.NN nicht überschreiten.

In der als „Terrasse“ gekennzeichneten Fläche 5 darf die maximale Höhe des Bauwerks = OK der aufgeständerten Terrasse 124 m ü.NN nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.5 Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind Bauteile und Nebenanlagen wie Carports oder Überdachungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO bis an die Grundstücksgrenze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Allgemeine Hinweise

2.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

- 2.2 Das gesamte Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I. Die geltenden Verbote sind zu beachten
- 2.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- 2.4 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.
- 2.5 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Ablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

3. Artenliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Artenliste **Bäume**: Pflanzqualität mind. Solitär / Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Aesculus spec. - Kastanie, Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Betula pendula –Hängebirke, Carpinus betulus – Hainbuche, Fagus sylvatica – Rotbuche, Juglans regia – Walnuss, Prunus avium – Vogelkirsche, Quercus robur – Stieleiche, Quercus petraea – Traubeneiche, Tilia cordata – Winterlinde, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Sorbus aucuparia – Eberesche, Sorbus domestica - Speierling

Obstbäume:

Cydonia oblonga – Quitte, Prunus avium – Kulturkirsche, Malus domestica – Apfel, Pyrus communis – Birne

Artenliste einheimische **Sträucher**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Crataegus laevigata, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Malus sylvestris – Wildapfel, Ribes div. spec. – Beerensträucher, Pyrus pyraster – Wildbirne, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Salix caprea – Salweide

Artenliste traditionelle **Ziersträucher und Kleinbäume**: Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne, Buddleja div. spec. – Sommerflieder, Buxus sempervirens - Buchsbaum, Chaenomeles div. spec. – Zierquitten, Cornus florida - Blumenhartriegel, Cornus mas –Kornelkirsche, Deutzia div. spec. – Deutzie, Forsythia x intermedia – Forsythie, Hamamelis mollis – Zaubernuss, Hydrangea macrophylla – Hortensie, Magnolia div. spec. – Magnolie, Malus div. Spec. - Zierapfel, Mespilus germanica – Mispel, Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin, Prunus div. Spec. - Kirsche, Pflaume, Sorbus aria / intermedia - Mehlbeere, Spirea div. spec. – Spiere, Syringa div. spec. – Flieder, Weigela div. Spec. –Weigelia

Artenliste **Kletterpflanzen**:

Clematis div. Spec. - Clematis, Waldrebe, Hedera helix – Efeu, Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt, Lonicera caprifolium – Geißblatt, Parthenocissus spec. – Wilder Wein, Vitis vinifera - Echter Wein, Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine