

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 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zugelassenen kirchlichen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf, sofern die Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig (§ 16 BauNVO).
- 1.6 Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Bauweise mit Einzelhäusern zulässig (§ 22 BauNVO).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 2.1 Mindestens 50% der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude darf max. 45 Grad betragen.
- 3.2 Die Dacheindeckung aller geeigneten Dächer hat in ortsüblichen Materialien zu erfolgen.

4. Hinweise zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz, sollten Baumfällungen und Rodungs- sowie Abrissarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur nach dem 31.10. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden.

Sofern Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden geplant sind, sollten diese innerhalb der vorstehenden Frist begonnen werden. Sind Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vogel- oder Fledermausarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

5. Allgemeine Hinweise

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Hessischem Wassergesetz Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 5.3 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.
- 5.4 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, 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 Frank-

furt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

6. 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 xylostemum* – Heckenkirsche, *Malus sylvestris* – Wildapfel, *Ribes div. spec.* – Beerensträucher, *Pyrus pyraister* – 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, *Spiraea 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