

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der Hessischen **Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

## 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 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports sind Stellplätze und Carports zulässig, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB).

1.6 Die privaten Grünflächen sind zum Zwecke der privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen und zu erhalten. Dazu zählen Obst- und Gemüseanbau, Bienenhaltung, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, die Anlage von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind folgende untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zulässig:

- je Gartengrundstück Gartenlauben und Gerätehütten mit einer überbauten Fläche von insgesamt maximal 40 m<sup>2</sup>
- je Gartengrundstück ein Pool bis zu 35 m<sup>2</sup>
- Einfriedungen als Hecken oder hinterpflanzte Zäune.

Insgesamt ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung (incl. berufsmäßiger Imkerei) sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

Erschließungs- und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Überdachungen von Terrassen sind auf eine Fläche von maximal 12 m<sup>2</sup> beschränkt.

Der Anteil versiegelter Flächen darf in der Summe 15% des Gartengrundstücks nicht überschreiten. Dieser Anteil darf durch befestigte aber wasserdurchlässig angelegte bauliche Anlagen bis zu einer Gesamtsumme von 25 % des Gartengrundstücks überschritten werden.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle Obstbäume und einheimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm (gemessen in einer Höhe von 1,80 m über Gelände) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **3. Allgemeine Hinweise**

- 3.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 3.2 Das gesamte Plangebiet liegt im qualitativen Heilquellenschutzgebiet I. Die geltenden Verbote sind zu beachten
- 3.3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich von Leitungen – auch am Rande des Plangebiets - sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Insbesondere auf die vorhandenen 0,4 kV-Kabel und die Straßenbeleuchtungsanlagen und die Fernwasserleitung in der Alten Straße wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- 3.4 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.
- 3.5 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.

- 3.6 Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- 3.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.

#### 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 Rodungsarbeiten 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 oder Abrissarbeiten 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. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokontomaßnahmen in einem Umfang von 12.225 Ökopunkten zuzuordnen. Alternativ kann eine Ersatzabgabe in entsprechendem Umfang geleistet werden.

#### 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 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. – Zierquitte, 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