

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 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 Die traufseitige Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) der Gebäude darf 6,50 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe darf 9,50 nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Büdesheimer Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 1.7 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 Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15 und höchstens 45 Grad vorgeschrieben.
- 3.2 Die Dacheindeckung aller geneigten 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 Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 5.5 Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Straßenbaulastträgern der umliegenden klassifizierten Straßen (Landesstraße 3205) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- 5.6 Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquelleschutzbezirks vom 07.02.1929. In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.
- 5.7 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO entsprechend herzurichten.
- 5.8 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.
- Auf die am Rande des Plangebiets vorhandenen 20 kV- und 0,4 kV-Kabel wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auch die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind zu berücksichtigen.
- 5.9 Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bepflanzungen nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) auf den doppelten Grenzabstand zu dem nördlich angrenzenden Acker zu achten ist.

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