

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Zulässige Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 6a (2) Nr. 5 unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind die nach § 6a (3) vorgesehenen Ausnahmen im Urbanen Gebiet.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten First- bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Urbanen Gebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Im Gebiet MU1 sind Wohngebäude nur als freistehende Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m zulässig. Im Gebiet MU2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Gebiet MU2 ausschließlich innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Der Mindestabstand beträgt 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Für das Gebiet MU2 gilt, dass höchstens 50% der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf. Bei Eckgrundstücken hat jeweils eine Straßenseite ohne Ein- und Ausfahrten zu verbleiben.

5. Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet MU1 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. Im Gebiet MU2 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig; bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachform und Dachneigung

Im Gebiet MU1 sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig. Im Gebiet MU2 sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig.

Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

2. Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot, Brauntönen und anthrazit sowie beschichtetes Zinkblech und dauerhafte Begrünungen. Unbeschichtete metallische (kupfer-, zink- oder bleigedeckte) Dächer sind unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig und werden empfohlen.

3. Fassadengestaltung

Die Verwendung von hell glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für das Gebiet MU2 gilt: Je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und je Grundstück vier Sträucher der Artenlisten 1 bis 3 zu pflanzen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spirea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia
Artenliste 4: Kletterpflanzen			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		

5. Grundstückseinfriedungen

Für das Gebiet MU2 gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1 m handelt.

6. Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

7. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der äußeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, in einer Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie soweit es die Topografie des Geländes zulässt einheitlichen Traufhöhe auszubilden.

nen

TEXTFESTSETZUNGEN

8. Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 37 (4) HWG

1. Rückhaltung von Oberflächenwasser

Im Gebiet MU2 ist das Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2,5 m³ je Wohngebäude (jede Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude) zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toiletten-spülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 DSchG HE).

2. Lage im oberhessischen Heilquellenschutzbezirk von 1929

Das Gebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929. Gemäß dieser Verordnung sind Eingriffe und Bohrungen >20 m genehmigungspflichtig.

3. Lage im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Brunnens II in Hainchen

Das Gebiet liegt in der Zone III des sich zur Zeit im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für den örtlichen Trinkwasserbrunnen. Zum Schutz der Wassergewinnungsanlage sind die Verbote der vorgesehenen Schutzverordnung zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5. Artenschutz

Das Roden von Gehölzen aller Art und ein Abriss der alten Lagerhallen auf den Grundstücken 321/3, 321/16 und 321/17 sind nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig. Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.