RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

(1)

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Offene Bauweise

b — Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2.1)

28°-45° — Zulässige Dachneigung

32°-45° — Zulässige Dachneigung

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

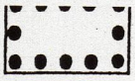
P — Öffentliche Parkfläche

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

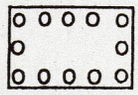
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b

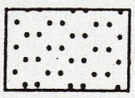
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25b



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB



Extensives Grünland

Grünlandbrache

Zu erhaltende Obstbäume

Anzupflanzende Obstbäume

Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

Anzupflanzende Sträucher gem. Pflanzliste

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

-------- Unverbindliche Grundstücksgrenzen

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

2.1 Gem. § 20 (3) BauNVO

2.1.1 Im Wohngebiet (WA) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

2.2 Gem. § 22 (4) BauNVO

2.2.1 Im Bereich, für den die besondere Bauweise festgesetzt ist, ist die Errichtung von Bauwerken auf jeweils einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

2.3.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.3.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

2.3.3 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

2.3.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Grasdächer sind zulässig.

2.3.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

2.3.6 Öffentliche Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

2.3.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 8a (1) BNatSchG für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gelten die auf den Flurstücken 121 und 122 festgesetzten Maßnahmen.

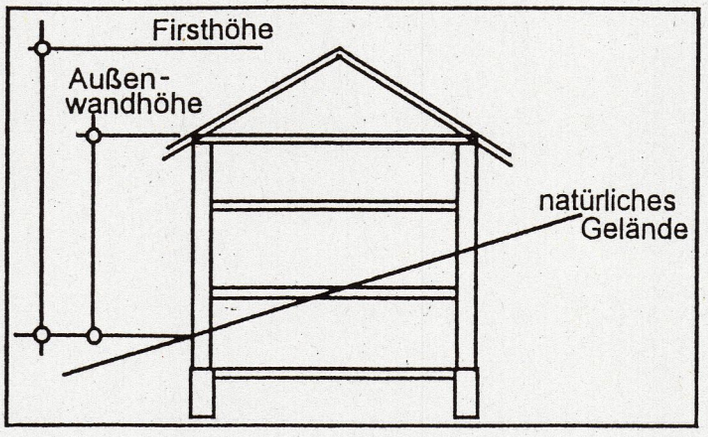
2.3.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Ackerfläche (Fl. 15, Flst. 73, 120, 121 u. 122) ist in extensives Grünland umzuwandeln. Entlang des Weges (Flst. 275/1) sind in lockerer Anordnung Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen.
Die Feldgehölzinseln sind nicht mit Richtschnur, sondern unregelmäßig und mit größeren, randlichen Lücken (ca. 2-3 m) zu pflanzen. Den Pflanzungen ist ein 3-5 m breiter Krautsaum vorzulagern. Entlang des Hohensteiner Baches ist der Krautsaum in 10 m Breite anzulegen.

2.3.9 Pflegemaßnahmen
1. Die Pflanzflächen sind in den ersten drei Jahren durch regelmäßiges Freischneiden zu pflegen.
2. Zweischürige Mahd der Streuobst- und Extensivwiesen.
3. Keine Düngung, kein Einsatz von Bioziden.
4. Kronenerziehungsschnitt in den ersten fünf Jahren.
5. Regelmäßiger Pflegeschnitt.
6. Nachpflanzen von Obstbäumen in den ersten beiden Jahren, falls erforderlich.

2.4 Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

2.5 Gem. § 18 BauNVO

2.5.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m, bei eingeschossiger Bauweise max. 4,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock (Drempel) von max. 1,00 m zulässig.



3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

3.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

3.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

4. HINWEIS

4.1 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

4.3 Solaranlagen sind zulässig.

4.4 Das Planungsgebiet liegt in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhess. Versorgungsbetriebe AG (OVAG), im Gewinnungsgebiet Kohden-Orbes-Rainrod, sowie in der Zone IV (qualitativer Schutz) und D (quantitativer Schutz) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen

5. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :
Altstädter Mostapfel
Ananas-Renette
Baumann Renette
Boikenapfel
Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Jakob Lebel
Kanada Renette
Landsberger Renette
Renette von Zuccalmaglio
Rheinischer Bohnapfel
Roter Eiserapfel
Roter Trescher Weinapfel
Schafsnase
Schöner von Boskoop
Winter-Goldparmäne

Birnen :
Blumenbachs Butterbirne
Diels Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise von Avianches
Hofratsbirne
Köstliche von Charneau
Madam Bote
Pastorenbirne
Mollenbusch
Weiße Winterbirne

Pflaumen/Zwetschgen :
Große grüne Reineclaude
Hauszwetschge
Eringer Frühzwetschge
Mirabell von Ranch

Kirschen :
Große schwarze Knorpelkirsche
Lauermannskirsche
Schattenmorelle

5.2 Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

5.3 Sträucher :

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Weinrebe

Spalierobst

Wetteraukreis
Außenstelle Büdingen
29. Jan. 1993
Kreisbauamt
Dez. | Sachbearb.