

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 HBO

In Gebäudemitte darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) folgenden Wert nicht überschreiten (gemessen vom vorhandenen Gelände):

bei zweigeschossiger Bebauung: $T_{max} = 6,50$ m

Bei gegliederten Gebäuden ist die Traufhöhe für jeden Gebäudeteil zu bestimmen. Gebäudevorsprünge, Erker usw. die weniger als 1,50 m vom Hauptgebäude vorspringen bleiben dabei unberücksichtigt.

1.2 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB

Die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachaußenfläche darf maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßboden liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.

1.3 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen. Die Traufhöhe darf dabei im Mittel maximal 3,00m und die Firsthöhe maximal 6,00m betragen.

1.4 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB

- Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Eine Grenzbebauung mit Garagen ist nach den Vorgaben des § 6, Abs. 11 HBO zulässig.

1.5 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Vorgärten (Fläche zwischen Gebäudeflucht und Straßengrenze) sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind Hauszugänge, Garagenzufahrten und die erforderlichen Stellplätze.

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel
Liguster
Gemeiner Schneeball
Felsenbirne
Hasel
Salweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Pfaffenhütchen
Himbeere
Rote Heckenkirsche
Gemeiner Weißdorn
Hundsrose

cornus sanguinea
ligustrum vulgare
viburnum opulus
amelanchier lamarckii
corylus avellana
salix caprea
sambucus nigra
sambucus racemosa
euonymus europaeus
rubus idaeus
onicera xylosteum
crataegus monogyna
rosa canina

Pflanzliste für Bäume

Bergahorn
Feldahorn
Spitzahorn
Birke
Esche
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Hainbuche
Winterlinde
Eberesche

acer pseudoplatanus
acer campestre
acer platanoides
betula pendula
fraxinus excelsior
quercus robur
quercus petraea
prunus avium
carpinus betulus
tilia cordata
sorbus aucuparia

Besonders geeignet sind auch Obstbäume.

Die vorstehenden Pflanzlisten sind als Empfehlung zu verstehen. Die Anpflanzung von nicht in den Listen enthaltenen standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern ist zulässig.

1.6 Baumpflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

1.7 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Mindestens 20 % der Außenfassadenlänge der zu errichtenden Gebäude sollten mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste begrünt werden. Der Pflanzabstand darf dabei nicht mehr als 3m betragen.

Glycine	wisteria sinensis
Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Weinrebe	vitis sp.
Kletterhortensie	hydrangea petidaris
Heckenkirsche	lonicera sp.
Alpen Waldrebe	clematis alpina
Kletterrosen in verschiedenen Arten	

1.8 Nutzung von Oberflächenwasser nach § 9, Abs. 1 (20) BauGB

in Verbindung mit § 87, Abs. 2, Ziffer 3 HBO

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist eine Oberflächenwassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen in einer Größe von mindestens 20 Litern pro qm angeschlossener Dachfläche herzustellen. Der Inhalt ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelangt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Meßeinrichtung vorzusehen.

1.9 Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 (20) BauGB

Es darf nur Oberflächenwasser von weitgehend unverschmutzten Flächen (Dächern, Terrassen usw.) versickert werden. Voraussetzung ist, daß eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser besteht. Dies ist in jedem Einzelfall zu prüfen.

Darüber hinaus ist zur Verbesserung der Reinigungswirkung das Niederschlagswasser oberflächlich über eine Bodenpassage zu versickern. Als Anlagenart sind Mulden – Rigolenversickerungen vorzusehen. Einer Schachtversickerung wird von Seiten des Umweltamtes nicht zugestimmt.

Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind in dem ATV Arbeitsplatz A 138 enthalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach von 35° bis 45° Dachneigung auszuführen. Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Gauben bzw. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Längen 2/3 der Gesamtgebäuelänge nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87, 1 (1) HBO

Die Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87, Abs. 1 (1) HBO in Verbindung mit § 10 HBO

a) Einfriedigungen entlang der Straßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante der Straße nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.

b) Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken bzw. zu Feldwegen sind aus schmalen senkrechten Holzlatten (Breite der Holzlatten maximal 5 cm, Abstand mindestens 3 cm) oder Maschendraht zu errichten. Dabei muß die Unterkante des Zaunes mindestens 15 cm über dem Erdreich liegen. Durchgehende Fundamente sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs.1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum nach der Pflanzliste zu pflanzen. Für je 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist weiterhin mindestens 1 Strauch gemäß der Pflanzliste zu pflanzen). Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen. Beim erforderlichen Nachweis sind vorhandene Bäume und Sträucher anzurechnen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Neben den Dachflächen dürfen maximal 5 % der Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, darf hierfür nur Schotterrasen verwendet werden.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.

2.9 Grundordnerische Festsetzungen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

a) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene, standortgerechte Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Geäst der jeweiligen Pflanze zu sehen.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletteile entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege Hessen, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalspflege des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSCHG). Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Diese Festsetzung ist in die Baugenehmigungen zu übernehmen.

3.2 Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Das Baugebiet liegt in der Zone D (quantitative Schutzzone) des mit Verordnung vom 06.10.1992, StAnz. 45/1992, S. 2836, festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda - Bad Salzhausen und in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der OVAG. Ein absoluter Schutz der Heilquellen und der Wassergewinnungsanlage der OVAG muß während der Erschließung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die in den Schutzgebietsverordnungen aufgeführten Verbote und Auflagen sind daher zu beachten und einzuhalten.

3.4 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

3.5 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, im Geltungsbereich Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltlastG der Regierungspräsident Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.6 Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Eventuell vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen. Auf eine fachgerechte Verdichtung im Rahmen der Verfüllung ist zu achten.