

# BESONDERE FESTSETZUNGEN

1.) Die eingezeichneten Firstrichtungen sind bindend.

Dachform: Satteldach oder Walmdach

Dachneigungen: bei eingeschossiger Bauweise max. 45° (Altgrad)

bei zweigeschossiger Bauweise max. 30° (Altgrad)

Die eingezeichneten Firstrichtungen stellen die Hauptfirstrichtungen dar und sind bindend.

~~2.) Geschößzahl: Sollten durch die Hanglage bedingt, Kellergeschosse mehr als 1,30 m über den gewachsenen Grund freistehen, so vermindert sich die zulässige Geschößzahl um ein Vollgeschöß.~~

3.) Straßeneinfriedigung: Die Höhe der gesamten Einfriedigung darf max. 1,10 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten. Der Verlauf der Einfriedigung muß ohne Absätze dem Straßen- bzw. Geländeverlauf folgen. Nur an Grundstücksecken, Eingängen und Einfahrten sind massive Pfeiler zulässig, soweit die Verkehrssicherheit (Kurveneinblick) nicht beeinträchtigt wird.

4.) Höhenlage zur Straße: Die talseitigen Gebäude müssen so erstellt werden, daß die Kellersohle an keiner Stelle tiefer als 1,80 m unter der vorhandenen Straßenoberkante zu liegen kommt.

5.) Garagen und Einstellplätze: für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz zu schaffen. Die Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, müssen jedoch mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

6.) Das geplante Baugebiet wird von dem verliehenen Bergwerksfeld "Ulfa II" überdeckt, in dem um 1874 Untersuchungsbergbau in 11 Schächten umgegangen ist. Die Lage der Grubenbaue ist nicht bekannt. Werden bei Ausschachtungsarbeiten alte Grubenbaue angeschnitten, so sind besondere Sicherungsmaßnahmen für die zu errichtenden Gebäude (ggfls. unter Hinzuziehung eines Geologen, Statikers) durchzuführen.

7.) Im Planbereich verläuft die "rechte Niddastraße", ein Altweg, der am Nordwestrand der Alteburg die Ulfa überschreitet. Sollte bei den im Nordwestteil des Baubereiches ausgewiesenen Parzellen dieser Altweg angeschnitten werden oder sollten überhaupt bei Bauausschachtungen und Tiefbauarbeiten Bodenfunde zutage treten, so wird der Landesarchäologe von Hessen - Außenstelle Darmstadt - unverzüglich benachrichtigt.

8.) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.

9.) Die nicht bebaubaren Flächen im östlichen Randbereich des Planungsgebietes sind mit Gehölzarten oder Bäumen zu bepflanzen.