

Textliche Festsetzungen:

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit gültigen Fassung und der Hessischen Bauordnung werden folgende Festsetzungen beschlossen:

1. Im Bereich der MI3, MI4, MI5 und MI6-gebiete beschränkt sich die Nutzung auf Wohngebäude (gem.§6,Abs.2,Pkt.1BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Geschäfts- und Bürogebäude und nicht störendes Handwerksgerwerbe (gem.§6,Abs.2,Pkt.2,4,BauNVO).
2. Im Bereich des MI1 bis MI2-Gebietes sind die Nutzungen nach §6 BauNVO zulässig. Nicht zulässig im MI-Gebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (gem.§6,Abs.2,Pkt.6,7,8 BauNVO).
3. Eine Überschreitung und Unterschreitung der Baulinie bis zu 1,0m wird zugelassen.
4. Die Bauweise wird entsprechend §22 BauNVO in den MI3-, MI4-, MI5- und MI6-Gebieten als abweichend festgesetzt. Die abweichende Bebauung entspricht durch Doppelhäuser mit zwischengebauten Garagentrakten einer Kettenbauweise.
5. Im MI1-Gebiet wird keine Bauweise jedoch eine Mindestgrösse von 75m² Innenhoffläche festgesetzt, da im MI1-Gebiet in Verbindung mit dem MI2.Gebiet ein "Atriumhaus" (eine Blockbebauung mit Innenhof) entstehen soll.
6. Die Festsetzung I+DG im MI3-, MI4-, MI5- und MI6-Gebiet bedeutet, dass ein Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen auf mindestens einer Traufseite als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
7. In den Baufeldern MI1,MI2,MI3,MI4,MI5,MI6 können Ausbauten (Erker, Gauben) je Dachfläche bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der darunter liegenden Länge der Aussenwand betragen. Die Breite der einzelnen Gaube darf eine Länge von 5,0m nicht überschreiten.
8. Die Festsetzung II+DG im MI1-Gebiet bedeutet, dass zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
9. Die Festsetzung III+DG im MI2-Gebiet bedeutet, dass drei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss möglich ist. Das Dachgeschoss kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein, muss aber nach aussen als Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche in Erscheinung treten.
10. Die GRZ vom MI2 ist nur in Kombination mit MI1 zu ermitteln. Eine isolierte Ermittlung der GRZ für das MI2-Gebiet ist nicht zulässig
11. Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen D und IV des Schutzgebietes für Heilquellen von Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (Staatsanzeiger 45/1992 S.2836) sind zu befolgen.
12. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IIIa des Schutzgebietes der OVAG für das Gewinnungsgebiet Kohden, Orbes und Rainrod. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverord. 23.03.1987 (Staatsanzeiger 19/1989 S.1112) sind zu befolgen.
13. Die Zisternengröße und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlauf aus Zisternen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.(gem. §51 Abs.3 HWG)
14. Wasserversorgungsanlagen (d.h. auch Erschließungen), die für einen Wasserbedarf von 20m³ und mehr pro Tag bemessen sind, sind nach §50 HWG genehmigungsbedürftig. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vorab beim Regierungspresidium Darmstadt-Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt- (Dez.42.1) zu stellen.(gem.§51Abs.3HWG)
15. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind mit dem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt,Energie,Jugend,Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III7-/9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S.709) enthalten.

16. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (gem. §20 HDSchG)
17. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschichtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungsprä-s. Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vor-gehensweise ist dann abzustimmen.
18. Stellplätze dürfen entsprechend §23, Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, jedoch nur innerhalb der Baufelder und innerhalb der Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung, sowie im Bereich des vor-handenen Straßenraumes.
19. Die MI1-, MI2- und MI6-Gebiete werden mit Lärmpegelbereich III festgesetzt.
20. Die MI3-, MI4- und MI5-Gebiete werden mit Lärmpegelbereich II festgesetzt.
21. Der Magerrasenstandort am Hang auf dem Grundstück 205/1 ist durch zeitweise Rückschnitt und Beweidung oder Mähen zu pflegen und zu erhalten.
22. Um zu vermeiden, daß Straßenlampen zu Insekten- und Fledermausfallen werden, werden bei Neuaufstellungen Natriumdampflampen verwendet.
23. Bei der Planung und Ausführung des Regenwasserteiches ist die ATV M 153 "Handlungsempfehlungen für die Einleitung von Niederschlagswasser" anzuwenden.