

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In den WA-Gebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) maximal 2 **Wohnungen** zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind **nicht zulässig** (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 **Nebenanlagen** i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.4 Zur **Höhenentwicklung** wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt:

Bei geneigten Dächern darf die straßenseitige Traufhöhe bzw. Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) der Gebäude 6,50 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern darf die Oberkante einer Attika, bzw. die Firsthöhe bei Pultdächern eine Höhe von 7 m nicht überschreiten.

Ein Staffelgeschoss muss mindestens einen Rücksprung von 1,5 m an zwei Gebäudeseiten aufweisen.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Staffelgeschoss unzulässig.

Die straßenseitige Sockelhöhe = OK Erdgeschossfußboden der Hauptgebäude darf 0,8 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
- 1.5 Die **privaten Grünflächen** sind zum Zwecke der privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen. Dazu zählen z.B. Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck entsprechen, zulässig.

Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

2.1 **Vorgärten** sind als Grünflächen anzulegen.

2.2 In dem nachrichtlich übernommenen **Gewässerrandstreifen** sind die vorhandenen Gehölze am Gewässer zu erhalten. Die Wiesenflächen sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen.

3. Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 **Flachdächer** oder Sattel- bzw. Walmdächer bis 38° Neigung sind zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachmaterial und Gebäudehöhe einheitlich auszubilden.

3.2 Die Höhe der straßenseitigen **Einfriedung** darf 1,30 m, gemessen von der Fußwegoberfläche, nicht überschreiten.

4. Naturschutzfachliche Hinweise

4.1 **Artenschutz:** Sofern Gartenhütten, Schuppen oder sonstige bauliche Anlagen beseitigt werden, oder als Folge einer Verlagerung dieser Anlagen Bäume und Sträucher in den Haugärten entfernt werden, sollten diese Arbeiten nur im Zeitraum vom 1.11. bis 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden. In diesem Zeitraum ist mit ausreichender Sicherheit gewährleistet, dass sich weder brütende Vögel noch Fledermäuse in den baulichen Anlagen oder Gehölzbeständen aufhalten. Alternativ kann zu anderen Zeiten eine vorlaufende Nachsuche auf Vogelnester oder Fledermausbesatz erfolgen. Soweit dann keine positiven Erkenntnisse vorliegen, ist eine Beseitigung der Gehölze auch außerhalb der o. g. Frist möglich.

4.2 **Bäume und Sträucher:** Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen während der Bauphase zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind standortgerechte Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 2xv, Stammumfang 18-20 cm, Sträucher 1 St./m² 60-100 cm) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sind Ökokontomaßnahmen in einem Umfang von rund 40.000 Ökopunkten zuzuordnen.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung werden dem Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese Maßnahme liegt in den Gemarkungen Burg-Gräfenrode und Groß-Karben. Die Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36/4, 50, 64, 65, 66/2 (bzw. deren Nachfolger), Flur 2 Gemarkung Burg-Gräfenrode und 1/4, 2/1, 2/2, 3/10, 51/2 (bzw. deren Nachfolger), Flur 6, Gemarkung Groß-Karben.

6. Allgemeine Hinweise

6.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete **Gewässerrandstreifen** südlich des Mühlgrabens und die dafür nach § 23 Hessischem Wassergesetz geltenden Regelungen sind zu beachten.

Die zeichnerisch dargestellte nachrichtlich übernommene Linie und damit der 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Die jeweils maßgebliche Bezugslinie ist unter Berücksichtigung der Geländeaufnahme vom 26.09.2018 und einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde zu verorten.

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Beeinträchtigung des Gewässers (wie z.B. Einleitung, Entnahme, Ablagerungen) verboten ist, bzw. einer Erlaubnis bedarf.

- 6.2 Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen **Heilquelleschutzbezirks** von 1929. In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.
- 6.3 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen **Abwässer** sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 6.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von **Ver- und Entsorgungsleitungen** sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 6.5 Zur Sicherstellung des **Löschwasserbedarfs** wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO herzurichten.
- 6.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen.
- 6.7 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte **Altablagerungen**, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich das Regierungspräsidium (Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt Dezernat 41.5 Bodenschutz West), die nächste Polizeidienststelle, die Stadt oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 6.8 Es wird darauf hingewiesen, dass von der Landesstraße 3352 und der Kreisstraße 9 Emissionen ausgehen können. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.