

Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - 1.1. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die für das jeweilige Grundstück maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren der maßgebenden Höhenlinien zu ermitteln.
 - 1.3. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Kellergeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten.

Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten.

Stellplätze sind ohne Mindestabstand, daher uneingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 und § 14 BauNVO).

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

6. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen um maximal 1,0 m angehoben werden. Maßgebend sind die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Höhenlinien. Die maßgebenden Höhen sind, soweit erforderlich, durch Interpolation zu ermitteln.

Der Höhenausgleich zwischen den überbauten Flächen, daher zum Beispiel Gebäude, Wege, Terrassen usw., und den nicht überbauten Flächen ist mit einer max. Neigung von 1:2 herzustellen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens zulässig, z.B. wenn die Gründe für das Leitungsrecht entfallen oder wenn es sich um Garagen oder Nebenanlagen handelt. Das Leitungsrecht hat Vorrang vor der Baumaßnahme (überbaubare Fläche).

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

8.2 Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

9. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

9.1. Es ist nur max. ein einziges Staffelgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).

Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.

9.2. Für die Dacheindeckung dürfen keine glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien verwendet werden.

9.3. Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Einfriedigungen, Stützmauern und Ähnliches nicht zulässig. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 3,00 m.

9.4. Die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

10. Hinweise

10.1. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“

10.2. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Aufgestellt: 24.04.2020

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

