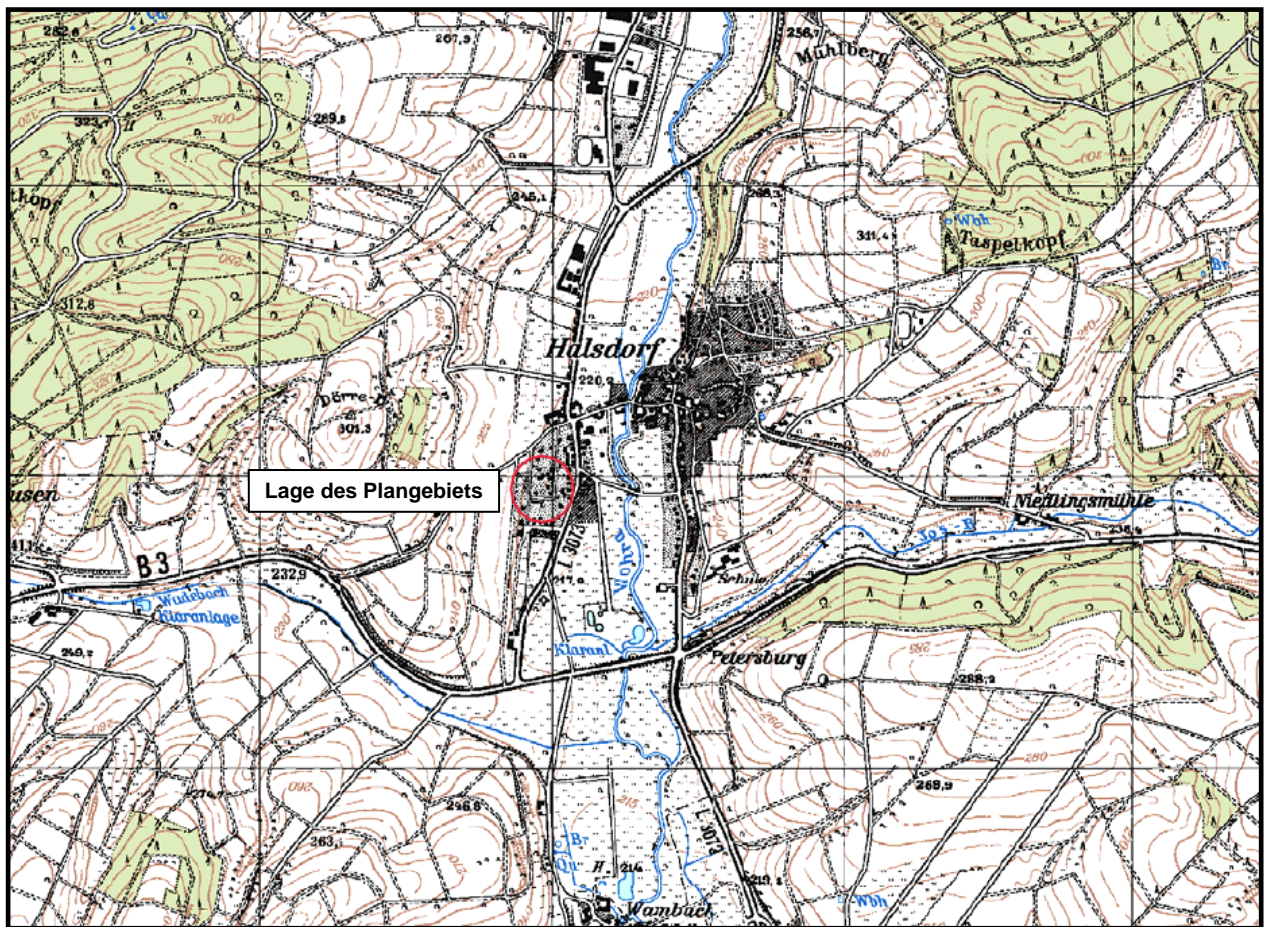


Textliche Festsetzungen

Planstand: 05.06.2018

Übersichtskarte



Art der Nutzung / Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haus-typen	TH _{max.} /FH _{max.}	Dachform
WA	0,3	0,6	II	o	ED	7,5 m/ 10,0 m	SD

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Brückengärten“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Brückengärten“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die max. zulässige Firsthöhe (FH_{max.}) bzw. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.

2.1.2 Die max. zulässige Traufhöhe (TH_{max.}) beträgt 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt.

2.1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.1.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m³ nicht überschreiten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Maximal 50 % der Vorgartenflächen dürfen für Zufahrten und Stellplätze befestigt werden.

5.3 Grundstücksfreifläche: Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 75 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 25 % mit Baum- und Strauchpflanzung zu gestalten (Gehölze siehe Artenliste). Dabei sind je Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten und ein heimischer, hochstämmiger straßenraumwirksamer Laubbaum anzupflanzen.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sollten vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangener Freifläche, 1 Strauch / 5 m².

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Dachgauben, Zwerchhäuser und Loggien sind bis zu einer Breite von max. 50 % der jeweiligen Traulänge zulässig. Der seitliche Abstand zum Ortgang hat dabei mindestens 3,50 m zu betragen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot, Naturschiefer-Eindeckungen sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste), Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune, bei denen ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten ist, zulässig.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 **Hinweis des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des ZMW. Die in der Schutzzone III B verbotenen Handlungen und Nutzungen sind im § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987“ – siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378 - aufgeführt.

2 **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wohratal wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4 **Verwertung von Niederschlagswasser**

4.1 Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf 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 Satz 1 WHG).

4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5 **Artenlisten (Auswahl)**

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	- Feldahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Wildbirne
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Crataegus x prunifolia `Splendens`	- Weißdorn	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovailis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose