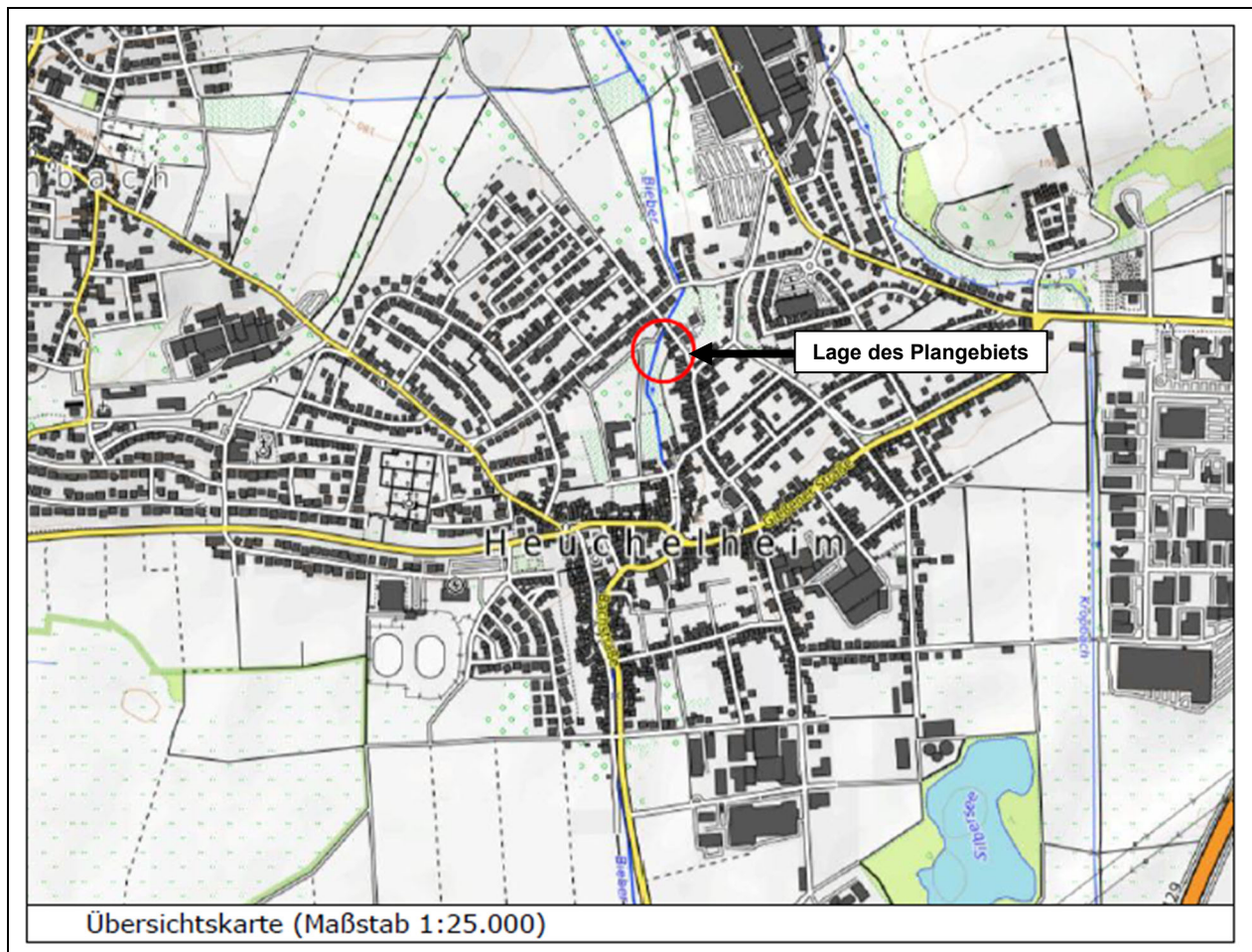


Textliche Festsetzungen

Planstand: September 2021 – Entwurf



	GRZ	GFZ	Z	Dachform	Dach- neigung	Bauweise	TH _{max./} OK _{Attika}	FH _{max./} OK _{Geb.}
W1	0,4	0,8	II	FD	0° - 7°	o	--	7,00 m
W2	0,4	0,8	II	SD	30° - 50°	a	7,50 m	12,00 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Wohngebiet (W) festgesetzt. Innerhalb des Wohngebiets sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe (KD) = 161,13 m ü.NN in der Mühlstraße.
- 2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK Attika - z. B. Dachaufkantungungen oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).
- 2.1.3 Die Firsthöhe (FH max.) bzw. die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

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

Festgesetzt ist W1 die offene Bauweise in W2 die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) festgesetzt.

6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen „GA/Carport“ zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Bereichen unzulässig.

7.2 Zu- und Abfahrten sind nur an den im Bebauungsplan als Grundstückszufahrt gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

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

8.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 25 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangener Grundstücksfreifläche, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste D 2 oder D 3 je 5 m². Zur Artenauswahl vgl. Artenliste D. Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Flächige Stein- und Schottergärten über 2 m² sind unzulässig.

8.3 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

8.4 Uferrandstreifen: Die Flächen sind frei zu halten von baulichen Anlagen und anderen, den Hochwasserabfluss behindernden Strukturen wie z.B. Brennholzstapel oder Bäume. Umbruch, gärtnerische Nutzung oder die Pflege als Vielschnittrasen sind unzulässig.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)****1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Im W1 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig; diese sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischen Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begehung vorgesehenen Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen.

- 1.2 Im W2 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 50° zulässig.
- 1.3 Bei Garagen und Carports sind Flachdächer bis 7° Neigung zulässig, wenn sie zu min. 70 % extensiv begrünt werden.
- 1.4 Die Vegetationsschicht extensiv begrünter Dächer muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.
- 1.5 Im W2 sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in roten (naturrot bis dunkelrot, braun und rotbraun) und grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Materialien und Farben sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.
- 1.6 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 1.7 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 1.8 Im W2 Dachaufbauten: Gauben/Zwerchhäuser dürfen mit Schlepp- oder Giebeldach ausgeführt werden.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken, offenen Staketenzäunen oder dgl. bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Dabei sollte aus Gründen des Artenschutzes zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

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

2 Verwertung von Niederschlagswasser

- 2.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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).
- 2.2 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).

3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

D) Artenauswahl

Hinweis: Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Quercus patraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

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

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artenliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein