

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren auf folgender Grundlage aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessischer Bauordnung (HBO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)








in der jeweils zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.



Maßstab 1: 500

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem ALKIS - Stand vom 13.05.2023

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

-  Wohnbaufläche
Allgemeines Wohngebiet
-  Straßenverkehrsfläche
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - maximal zwei
- o offene Bauweise
- max. 2 Whg. Es sind maximal 2 Wohnungen pro Baufenster zulässig
- GRZ = 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ = 0,8 Geschossflächenzahl
- OK max. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 9,50 m über dem natürlichen Gelände. Die maximale Traufhöhe an der Außenwand beträgt 6,5 m über natürlichem Gelände.
-  Zu erhaltender großkroniger Laubbaum. Bei Verlust ist ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Freiflächen

Die bei der Ermittlung der GRZ als nicht überbaut ausgewiesene Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen bzw. zu unterhalten. Pro 100 Quadratmeter ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 cbm zu sammeln und zu verwenden.

Festsetzungen nach der Hessischen Bauordnung (Gestaltsatzung)

Dachneigung

Es sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen von 25° - 40° zulässig.

Hinweise

Gesetzlicher Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes sind bei Eingriffen - auch bei vorhandenen Gebäuden - zu beachten. Vor dem Abriss von Gebäuden und vor dem Entfernen von Gehölzen oder Bäumen ist das Vorhandensein geschützter Arten zu prüfen und zu dokumentieren.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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