



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
  - MI** Mischgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
  - GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
  - GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
  - ED H** offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser oder Hausgruppen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - TH = 6,0** Traufhöhe TH als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze** § 23 (3) BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (3) BauNVO
  - Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - F** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: V = verkehrsberuhigter Bereich; P = Öffentlicher Parkplatz
  - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB; Trafostation
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Öffentliche Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB; Parkanlage
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB (vgl. Textfestsetzungen 1.8.1 und 2.3)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Nr. 1 siehe Textfestsetzungen unter 1.8.2 und 1.8.3)
  - Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl d. Vollgeschosse max.
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	GFZ 0,5	Geschossflächenzahl
Bauweise	ED	SD, WD, PD, TH = 6,0	Dachform (Sattel-, Waln-, Putzdach) Traufhöhe (Höheverweis)

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1 (7) BauNVO sind die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet auf Abs. 2 des § 4 BauNVO beschränkt. Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind somit unzulässig.  
 Mischgebiet: Gemäß § 1 (7) BauNVO sind die Nutzungen im Mischgebiet auf § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 der BauNVO beschränkt. Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 sowie § 6 (3) BauNVO sind somit unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl von Einzelhäusern (nicht Doppelhäusern oder Gruppen) werden entsprechend § 19 (4) BauNVO die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (im Sinne des § 12 (2) BauNVO) sowie Nebenanlagen (im Sinne des § 14 (1) BauNVO) angerechnet.  
 Die festgesetzten Traufhöhen (TH) sind jeweils auf das bereits vorhandene Geländenerveau bezogen.

**1.3 Bauweise (§ 22 (2) und (4) BauNVO)**  
 Gemäß Planzeichnungen sind in Teilbereichen des Geltungsbereiches (vgl. Planzeichnung) in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

**1.4 Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrstraßen, Fußwege sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche und Öffentlicher Parkplatz). Die Abgrenzungen dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbauens und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der angrenzenden Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsleitungen genehmigt geändert werden.

**1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 (2), § 14 (1) und (2) BauNVO)**  
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 (2) sowie 14 (1) und (2) BauNVO sind unter Beachtung der Hessischen Bauordnung und des Nachbarschaftsrechts auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)**  
 Bei der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien, Leitungsrechte) zu dulden.

**1.7 Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
 Auf der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche (vorhanden) ist als Verlängerung des festgesetzten Fußweges auf Flurstück 133 (wesslich der bereits bebauten Grundstücke) die Anlage eines Fußweges mit wasserdurchlässiger Decke zulässig.  
 Über die zu erhaltenden Gehölze der Grünfläche hinaus sind zusätzliche Gehölzpflanzungen (Bäume) nur im zeichnerisch festgesetzten Umfang zulässig.

**1.8 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
**1.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):**  
 Ersatz der bisherigen Ausgleichsfläche, Flurstück 16 der Flur 2 der Gemarkung Fürstentagen sowie der bisher vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum  
 Anstelle der bisher auf dem Flurstück 16 in der Flur 2 der Gemarkung Fürstentagen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der bisher im Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen, deren Wert sich nach Kodierung (eh. Begründung) auf insgesamt 70.893,40€ beläuft, wird nunmehr gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB i.V. mit § 9 (1a) BauGB festgesetzt, dass alternativ Maßnahmen in Höhe des genannten Betrags im Rahmen der Losschüttung zu realisieren sind.

**1.8.2 Flächen z. Anpflanzen; Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
 Durch Planzeichnungen werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Pflanzstandorte können geringfügig geändert werden. Bodenverhältnisse unter den Bäumen sind unzulässig (vgl. 2.1). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Darüberhinaus sind auch auf allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstücks mindestens 2 mittelhohe, heimische, standorttypische Laubbäume (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Auf einer dreieckförmigen Fläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:  
 - die Anlage einer extensiv zu pflegenden Wiesentfläche  
 - das Anpflanzen einer Reihe Laubbäume (Pflanzenabstand 10m)  
 - das Anpflanzen einer Hecke.  
 Der Bewuchs auf der Fläche ist dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

**1.8.3 Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**  
 Im Bebauungsplan sind in drei Bereichen zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen/Gehölzen getroffen. Darüber hinaus sind vorhandene Gehölze auf bereits bebauten Grundstücken außerhalb ihrer überbaubaren Flächen zu erhalten (zeichnerisch nicht festgesetzt).

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

**2.1 Oberflächengestaltung**  
 Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Wege und Plätze nur in Form wassergebundener Decken zulässig. Unter den zu pflanzenden Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen (vgl. 1.8.2) sind auf einer Baumscheibe mit 3m Durchmesser (Stamm = Mittelpunkt) keine Bodenbefestigungen zulässig.  
 Auf den übrigen Flächen des Baugrundstücks sind Bodenverfestigungen auf das notwendige Maß zu beschränken. All nicht überbaubare verfestigte Flächen sind zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigende Flächen innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten.  
 Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze bei der öffentlichen Grünfläche (Hollenbachstraße) sind als Rasenplaster oder Schotterrasen anzulegen.

**2.2 Dachgestaltung**  
 Für die Hauptgebäude werden bei eingeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 30° bis 55°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30° bis 40° zugelassen. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch flachere Neigungen zulässig.  
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab 30° Dachneigung generell zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der dazugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2m von der Seitenwand haben.

**2.3 Erschließung**  
 Die bituminös zu befestigenden Fahrbahnen der Haupterschließungsstraßen dürfen eine Breite von 5,5m nicht überschreiten. Eventuell vorgesehene Parkstände sind mit wassergebundener Decke zu errichten.  
 Die Gesamtbreite von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung darf 5,5m nicht überschreiten.  
 Fußwege dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke erstellt werden, die nicht breiter als 2,5m sein darf.

**2.4 Einfriedigungen**  
 Eine Einfriedigung der einzelnen Grundstücke wird nicht zwingend vorgeschrieben. Sollte eine Einfriedigung vorgenommen werden, so hat diese in Form einer lebenden Hecke aus heimischen, schnittverträglichen Laubbäumen zu erfolgen (z.B. Heide, Heidekraut, Liguster). Zusätzliche Einfriedigungen sind nur in Form von Holz-, Draht- oder Kunststoffzäunen zulässig und dürfen nicht höher als 1,5m sein. Sie müssen auf der Innenseite der Hecke angebracht werden. Betonsockel als Teil der Einfriedigung sind unzulässig.

**2.5 Regenwassernutzung**  
 Es wird empfohlen, Dachabwasser als Brauchwasser für die Toilettenspülung sowie zur Bewässerung von Pflanzungen zu nutzen. Das Auffangen der Dachabwasser ist grundsätzlich in Zisternen oder in offenen Becken (Teiche, Gräben) möglich. Die konkrete Regelung dieser Wasserrückhaltung ist Aufgabe der individuellen Planung.

**2.6 Grünordnung**  
 Grundsätzliches:  
 Alle durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubbäume sein. Vorschläge zu Gehölzarten und Pflanzverband können einer Tabelle auf diesem Plan entnommen werden.  
 Im Plan dargestellte, zu pflanzende Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen StU von 12-14cm haben (Obstgehölze 10-12cm).  
 Im Plan dargestellte, zu pflanzende Laubbäume auf den Flächen mit Pflanzboden und für Maßnahmen des Naturschutzes müssen einen StU von mindestens 16cm haben (Obstgehölze 10-12cm).  
 Hecken- und Gebüschpflanzungen werden mit Sträuchern von 1 x 1 m - Verband vorgenommen (siehe Bsp. Pflanzschema).  
 Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren (auch Verblütschäden). gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.  
 Pflegemaßnahmen an den Gehölzen (Ausnahme: Gehölze entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt, nicht aus ästhetischen) zulässig. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.  
 Auf den Flächen mit Nutzungsregelungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind keine Bodenbefestigungen zulässig. Die einschlägigen Normen für Pflanzmaßnahmen (DIN 18916) sind zu beachten.

**Einzelheiten:**  
 Der Rasen der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich ist 4 - 5 mal im Jahr zwischen Mitte Mai und Ende September zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die Anwendung von Dünger ist bei nachgewiesenem Bedarf zulässig.  
 Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen privaten Baugrundstücke (vgl. Pfl. 2) ist der Anteil an nicht heimischen Gehölzpflanzungen 20% nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzungen des jeweiligen Grundstücks).  
 Die Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches müssen eine Endhöhe von mindestens 12m erreichen können.  
 Die dreieckförmige Fläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches (vgl. zeichnerische Festsetzung 1) sind nach Durchführung der Gehölzpflanzung mit einer artenreichen, heimischen, standortangepassten Wieseneinrichtung einzusäen. Die sich entwickelnde Wiesenvvegetation ist extensiv zu pflegen oder zu nutzen (2 x máhen pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, bei der größeren Fläche des Zusätzeltungsbereiches ist auch eine extensive Beweidung möglich). Eine Verbuschung der Flächen muss vermieden werden.  
 Nicht zulässig ist auf den Flächen mit Nutzungsregelungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft die Anwendung von Dünger und Bioziden sowie das Ausmähen der Gehölzflächen.  
 Bei Verlust sind zu erhaltende Bäume gemäß Punkt 1.8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (also auch auf bebauten Grundstücken) durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Abgähige Nadelgehölze sind durch Laubbäume zu ersetzen.

## 3 Nachrichtlich

Bei archäologischen Funden oder bei Altlastenbefunden sind umgehend die zuständigen Stellen sowie die Stadtverwaltung Hessisch Lichtenau und die untere Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises zu informieren.

## Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan wird aufgeteilt auf der Grundlage der folgenden Bestimmungen:  
 1. des Baugesetzbuches (BauGB),  
 2. der Bauordnungsverordnung (BauO),  
 3. der Planzeichenverordnung (PlanZV),  
 4. der Hessischen Bauordnung (HBO)

in der jeweils zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Fassung.  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie der Gebäudebestand (Ortsvergleich vom 23. Oktober 2001) mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters und der Ortlichkeit übereinstimmen.

Der Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
 Bürgermeister

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

Hessisch Lichtenau, den .....

