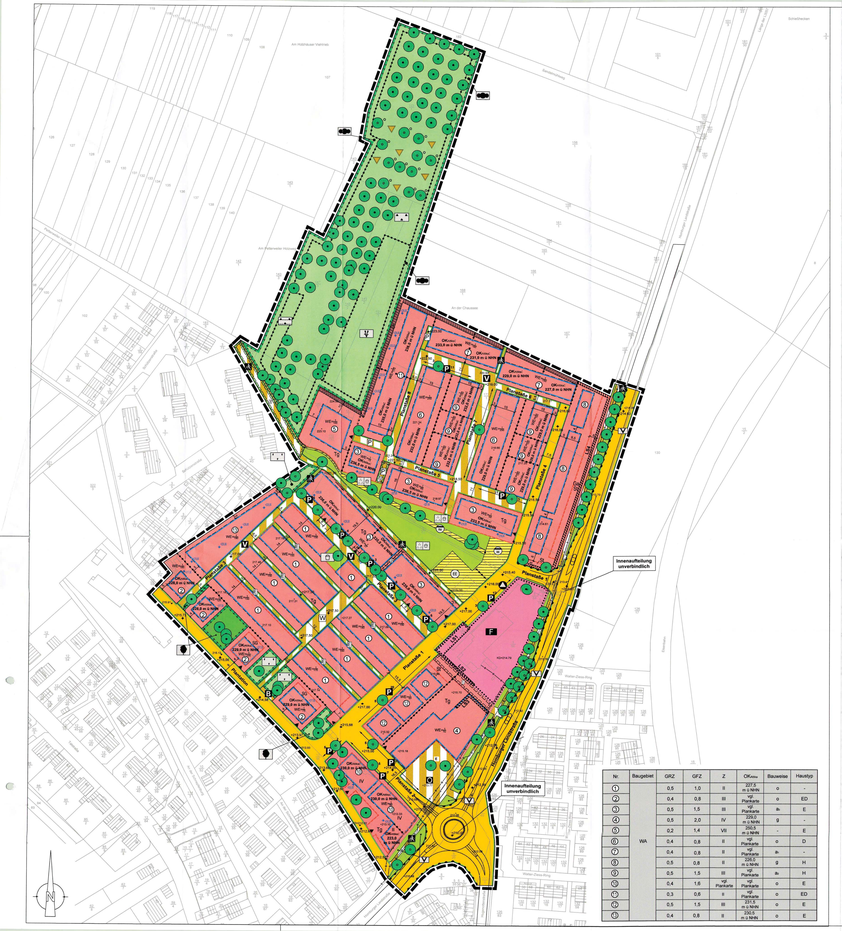

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung

MischG Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKWH Obere Wandhöhe als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Baugrenze
o offene Bauweise
E ausschließlich Einzelhäuser
ED ausschließlich Doppelhäuser
D Doppelhäuser

Eisenbahnen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der Öffentlichkeit und privaten Betrieben, Einrichtungen und sonstige Anlagen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze (öffentlich) mit Angabe der herzustellenden Anzahl

Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)

Rad- und Fußweg (öffentlich)

Bushaltestelle (öffentlich)

Quartierplatz (öffentlich)

Aufnahme Wohnweg (privat), Fahrrecht zu Gunsten von Anliegern der Ver- und Entsorgung, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen sowie Leitervorhalt und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Aufnahme Wohnweg (privat), Fahrrecht zu Gunsten von Anliegern und Versorgungsunternehmen sowie Leitervorhalt

Wohnweg (privat)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt Tief-Garagenrampe

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Ableitung von Abwasser/Versickerung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Regenwasserversickerung, für die Ableitung/Versickerung von Niederschlagswasser für Anlagen

Regenwasserrückhaltung (Retentionsfläche, privat)

Regenwasserrückhalten (öffentlich)

Regenwasserrückhalten (privat)

Regenwasserversickern (privat)

Wärmepflanzen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gasversorgungsleitung (Lage nicht eingemessen)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Anhaltpunkte mit Flächen für Spielanlagen

Spielplatz

Verkehrsbegleitgrün

Private Grünfläche, Baumfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Mähwiese

Entwicklungsziel: Blütenreiche Mähwiese

Entwicklungsziel: Trockenwarmer Saum

Entwicklungsziel: Strauchhecke

Entwicklungsziel: Einzelbäume

Entwicklungsziel: Baumreihe

Entwicklungsziel: Dornstrauchhecke

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Hochstämmen-Obstbäumen

Anpflanzung einer Eiche

Anpflanzung von Bäumen mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Garage

Tiefgarage

Sickergarage

Bushaltestelle

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Zweckbestimmung Parkplatz und Garagen zu Gunsten der Allgemeinheit

Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

Umgrenzung der Flächen für besonders Artenschutz und Vorkehrungen zum Schutz vor artbezogenen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschränkung der Schornsteinhöhe

Höhenpunkt (Bezug in m über Normalhöhennull (NHN)

Sollhöhe Straßenbaulinie in m über Normalhöhennull (NHN)

Sollhöhe Geländeoberfläche in m über Normalhöhennull (NHN)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je volle Quadratmeter Grundstücksfläche

Nr	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKHmax	Bauweise	Haustyp
1		0,5	1,0	II	227,5 m ü. NHN	o	-
2		0,4	0,8	III	232,0 m ü. NHN	o	ED
3		0,5	1,0	II	227,5 m ü. NHN	o	-
4		0,5	2,0	IV	235,5 m ü. NHN	o	-
5		0,2	1,4	VII	240,5 m ü. NHN	-	E
6	WA	0,4	0,8	II	227,5 m ü. NHN	o	D
7		0,4	0,8	II	227,5 m ü. NHN	o	D
8		0,5	0,8	II	226,5 m ü. NHN	g	H
9		0,5	1,5	III	232,0 m ü. NHN	a	H
10		0,4	1,6	III	232,0 m ü. NHN	o	ED
11		0,3	0,6	II	227,5 m ü. NHN	o	E
12		0,5	1,5	III	232,0 m ü. NHN	o	E
13		0,4	0,8	II	226,5 m ü. NHN	o	D

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

2. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

4. **Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 487)

5. **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. I S. 618)

6. **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**
in der Fassung vom 8. Juni 2023 (GVBl. I Nr. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (GVBl. I S. 817)

7. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

8. **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung der vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

9. **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

10. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

11. **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 1290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO hiermit ausgeschlossen festgesetzt als Ladenöffnungszeit für Elektrofahrzeuge (X-Transkeller).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (S.d. § 14 BauNVO) wie folgt überschritten werden:

Teilgebiet	Überschreitung bis
Nr 2 und 10	GRZ = 0,5
Nr. 1, 6, 7, 10, 11und 13	GRZ = 0,6
Nr. 3, 4, 8, 9 und 12	GRZ = 0,7

In allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück bis zulässigen Grundflächenzahl und unzulässig.

Teilgebiet	Überschreitung bis
Nr 2 und 10	GRZ = 0,8
Nr. 1, 3, 4, 5 und 12	GRZ = 1,0

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Obere Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der obere Attikaabschluss. Der obere Attikaabschluss darf durch technische Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhlschächte und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu 2,0 m überschreitet werden, sofern deren Abstand von mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand das darunter liegenden Geschosses einhalten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Die abweichende Bauweise a1 wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ein einseitiger Grenzanbau zulässig ist.

1.3.2 Die abweichende Bauweise a2 wird bestimmt als geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Hauptgebäude 50 m nicht überschreiten darf.

1.3.3 Die abweichende Bauweise a3 wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Hauptgebäude 50 m nicht überschreiten darf. Ausnahmen sind zulässig für Gebäude mit einer Fachlänge 27,5 m und ziehen Fachwerkbinder mit einer Fachlänge 22,5 m nicht überschreiten darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Z.1 und 4 ist zudem eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m und einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (S.d. § 14 BauGB über 20 m² Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die jeweiligen Nutzungsbereich ausgewiesenen Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für die jeweiligen Grundstücksgruppen vorgesehenen straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich zugehöriger Anlagen, Anlagen für Sicherungen und Barrierefreiheit. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.7 Hochstellzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in allen Wohngebäuden mindestens eine Wohnung, in den übrigen Teilbaugebieten das Allgemeinen Wohngebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je volle Quadratmeter Grundstücksfläche und der Erdmulde(n) in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

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

1.9.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensiv genutzte Mähwiese" ist als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen. Mahd und Abfuhr des Mähgutes ist zulässig. Es ist eine Erstaufforstung mit Hochstämmen, Sträuchern und Gehölzen