

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hörnsheim)

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 1.07**

„Grasweg“ und „Grasweg – Teil 2“ – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 09.12.2021

Projektnummer: 21-2563

Projektleitung: Wolf / Will

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

## **1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)**

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.07 „Grasweg“ und Bebauungsplan „Grasweg – Teil 2“ werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

## **1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v.§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 1:

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 12 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteinen) möglich.

## **1.3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO gilt:

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.4 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (Eingriffsminimierung):**

Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 bis 7 HBO)

### **2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern sind je Gebäude nur jeweils gleiche Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.

2.1.2 Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2.1.3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche, wie z.B. Gauben oder Zwerchgiebel, darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen. Dachanschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind unzulässig.

2.1.4 Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist ausdrücklich zulässig.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### **2.3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die Grundstücksfreiflächen sind als strukturreiche Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

### **2.4 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern und Masten darf die Ansichtsfläche eine Größe von 6,0 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung

- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Bandenwerbung
- Werbung auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Werbung an Fahnen oder Pylonen

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 (4) HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen, eine Rückhaltmöglichkeit von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

#### **3.2 Artenauswahl**

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

##### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraster – Wildbirne

##### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide

Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.