



TEXTFESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit jeweils gleichen Neigungen sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig. Für Sattel- und Walmdächer sind Neigungen von mindestens 25° und maximal 40° zulässig, für Pultdächer Neigungen von mindestens 5° und maximal 40°. Bei Gebäuden mit einseitig geneigten Pultdächern darf die Gebäudehöhe in allen Baugebieten (WA6a und WA6b) maximal 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

Für die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

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

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche (einschl. Dachüberstand) nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen. Dacheinschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Oberflächenmaterialien aus Kunststoff und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sind unzulässig.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Ein Baum ist im Vorgarten an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zu pflanzen.

Geeignete heimische Arten:

Bäume 1. Ordnung:	- Bergahorn	Sträucher:	- Hartriegel
Acer pseudoplatanus	- Esche	Cornus sanguinea	- Hasel
Fraxinus excelsior	- Traubeneiche	Corylus avellana	- Weißdorn
Quercus petraea	- Stieleiche	Crataegus spec.	- Pfaffenhütchen
Quercus robur		Euonymus europaeus	- Rote Heckenkirsche
		Lonicera xylosteum	- Hundrose
Bäume 2. Ordnung:	- Feldahorn	Rosa canina	- Schwarzer Holunder
Acer campestre	- Hainbuche	Sambucus nigra	- Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus	- Vogelkirsche	Viburnum opulus	
Prunus avium	- Salweide		
Salix caprea	- Eberesche		
Sorbus aucuparia			

4. Einfriedungen und Stützwände

Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches dürfen hiervon abweichend Stützwände zum Ausgleich von geländebedingten Höhenunterschieden mit einer Höhe von bis zu 2,0 m errichtet werden. Bei Eckgrundstücken darf die Stützwand entlang der seitlichen Grundstücksgrenze, die an kein anderes Baugrundstück angrenzt, um bis zu 3,0 m fortgeführt werden. Auf den Stützwänden ist zusätzlich eine offene Einfriedung von bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

C) Hinweise

1. Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der 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 Rückhaltermöglichkeit von mindestens 25 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert, verrieselt oder direkt 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 (2) WHG).

2. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem wurden Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die Lage und der Umfang der Untersuchungsarbeiten sind nicht bekannt.

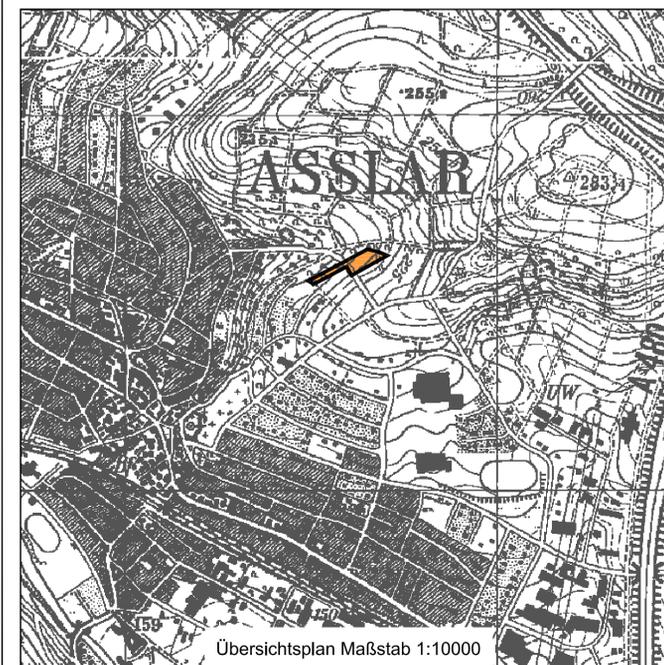
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ verliert nur im Bereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ ihre Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39 „Diesseits der Gleisenbach/Vorn auf der Hohward“ wird von ihrer 3. Änderung nicht berührt. Die Textfestsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung, die in der vorliegenden 3. Änderung ergänzt oder geändert wurden, sind schwarz, die unveränderten Textfestsetzungen grau dargestellt.

Datum	Erstellung / Änderung
27.04.2017	sw Erstellung
18.05.2017	sw Geltungsbereich erweitert
23.05.2017	sw FS eingefügt

geprüft:	23.05.2017, A. K.	Dateiname:	basg3_2d1.dwg
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		Blattgröße:	76,5 cm x 59,4 cm
Stand:	04.2017	erstellt mit:	StadtCAD 15
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
bekanntgemacht	am	
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit		
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom	bis
bekanntgemacht	am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -	
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.		
		den
		Bürgermeister
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am		
rechtskräftig ab		
		den
		Bürgermeister



Stadt Aßlar
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.39
"Diesseits der Gleisenbach/
Vorn auf der Hohward"
 Kernstadt
 - Entwurf -

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA6a	WA6b
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)	1°	1°
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,3	0,3
TALSEITIGE TRAUFGHÖHE (MAX.) IN M*	7,5	7,5
BERGSEITIGE TRAUFGHÖHE (MAX.) IN M*	4,5	4,5
GEBÄUDEHÖHE außer bei Gebäuden mit einseitig geneigten Pultdächern** (MAX.) IN M*	8,5	8,5
BAUWEISE	offen	offen

* siehe Textfestsetzung A) 1.1
 * Bezugspunkte siehe Textfestsetzung A) 1.2
 ** für Pultdächer siehe Textfestsetzung B) 1

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

1.1 Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten WA6a und WA6b ist ein zweites Vollgeschoss im Sinne der HBO ausnahmsweise zulässig, wenn sich bei Anpassung des Erdgeschossniveaus eines Gebäudes an das Straßenniveau der bergseitig gelegenen Erschließungsstraße ergibt, dass das Sockelgeschoss (Kellergeschoss) ein Vollgeschoss ist.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.2 Gebäude- und Traufhöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Trauf- und Gebäudehöhe ist in den Gebieten WA6a und WA6b

- für die bergseitige Traufhöhe und für die Gebäudehöhe die Straßenoberkante (OK fertiger Straßenausbau) auf der Straßenseite vor der Gebäudemitte
- für die talseitige Traufhöhe die natürliche Geländeoberfläche.

Zur Bestimmung der natürlichen Geländeoberfläche sind die im Plan eingetragenen Höhenlinien zugrunde zu legen.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen.

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 3 BAUGB

Mindestgröße von Baugrundstücken

Es sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 6 BAUGB

Zahl der Wohnungen

Es sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung der Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflächig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

Passive Schallschutzmaßnahmen im WA6a

Die Außenbauteile von Wohnungen, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, müssen nach DIN 4109, 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin) im WA6a an den der Nordtangente zugewandten Seiten (NNW- bis ONO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w,red} von

- mind. 30 dB in den Räumen aufweisen, bei denen die Fenster oberhalb von 4,50 m bis 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- mind. 35 dB in den Räumen aufweisen, bei denen die Fenster oberhalb von 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.