

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II
Grundfläche (max.) in qm	250	480
Gebäudehöhe (max.) in m*	8,50	7,50
Bauweise	offen	offen

\* DEFINITION DER GEBÄUDEHÖHE  
Unter der 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. Bei Flachdächern wird mit Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

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

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

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

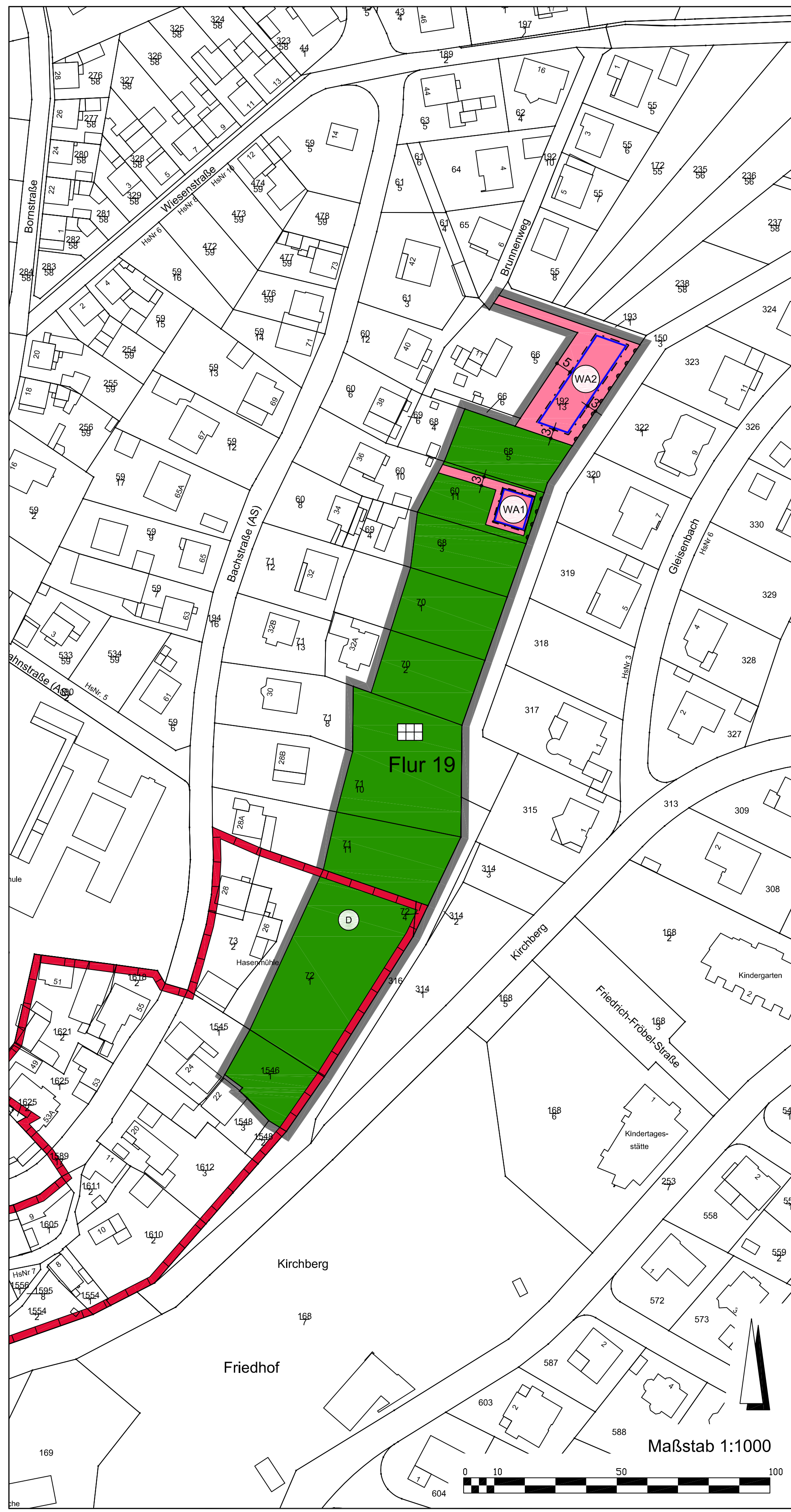
**Private Grünfläche: Freizeittärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2. Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

2. Private Grünfläche: Freizeittärten (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeittärten ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Auf den privaten Grünflächen sind zweckdienliche Bebauungen mit einer Grundfläche von 14 m² in Form von Gartenhäusern zulässig. Die Gartenhäuser dürfen einen Umfang von 30 m² umbauten Raum einschließlich eines überdachten Freisitzes nicht überschreiten.

3. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

**Obstbäume:**  
*Malus domestica* (Kulturapfel)  
*Prunus domestica* (Pflaume, Zwetschge)  
*Pyrus communis* (Kulturbirne)  
*Juglans regia* (Walnuss)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)

**Sträucher:**  
*Cornus sanguinea* (Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Hase)  
*Crataegus spec.* (Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Viburnum opulus* (Schneeball)

**Kletterpflanzen:**  
*Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)  
*Clematis spec.* (Waldrebe)  
*Hedera helix* (Efeu)  
*Rosa spec.* (Kletterrosen)  
*Parthenocissus tricuspidata* (Dreilätrige Jungfernebe)  
*Polygonum aubertii* (Kletterknoterich)  
*Vitis vinifera* (Weinrebe)

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad zulässig. Es sind alle Dachformen zulässig.

2. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume und 5 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Datum	Erstellung / Änderung
19.06.2020	sw   Erstellung
30.10.2020	sw   Ergänzungen, Änderungen
20.11.2020	sw   Änderungen, FS neu, gecheckt
07.01.2021	ja   FS neu
19.01.2021	sw   FS neu
01.07.2021	sw   Änderungen WA+Baufenster, FS neu

geprüft: 16.07.2021, J. A. Dateiname: basbr\_2d6.dwg  
 Blattgröße: 103 cm x 50 cm  
 erstellt mit: StadtCAD 20  
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind zuvor auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Höhlen sind bei Nichtanwesenheit von Tieren zu verschließen bzw. die betroffenen Bäume unverzüglich zu entfernen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	am
bekanntgemacht am	bekanntgemacht am	am
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom	bis

1. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)	2. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom
bekanntgemacht am	bekanntgemacht am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom

Satzungsbeschluss am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
	den
	Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den  
 Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am  
 rechtskräftig ab  
 den  
 Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

In den Baumbestand der Grünflächen im Norden des Plangebietes sind insgesamt 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (Halbhöhle, ovales Einflugloch mit den Maßen von 4,8 cm hoch und 3,2 cm breit) dauerhaft anzubringen und bei Ausfall zu ersetzen.

3. Wasser- und Bodenschutz

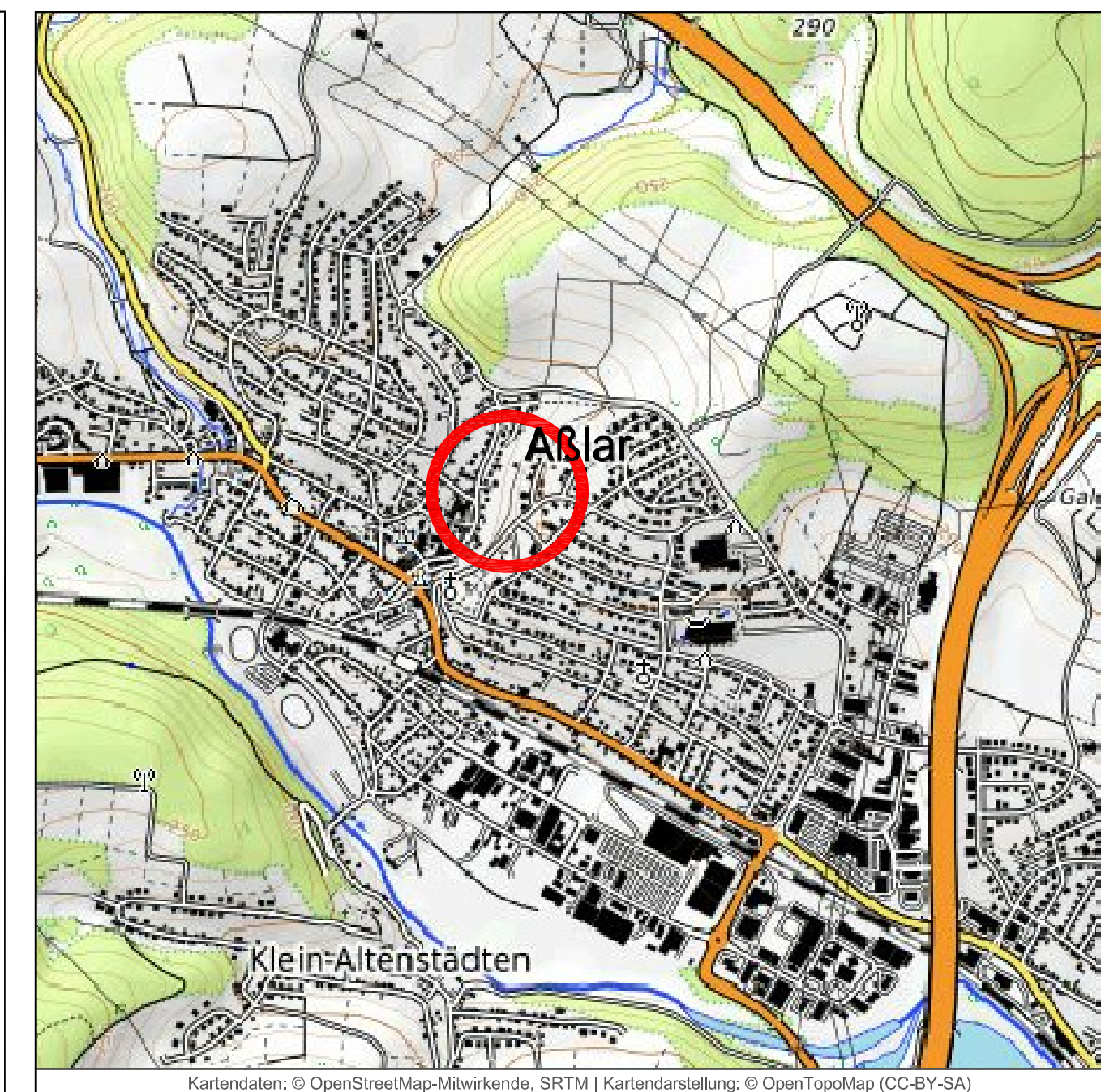
Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Eine Vermischung mit unbleettem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

4. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).



Stadt Aßlar  
 Bebauungsplan Nr. 1.45  
 "Brunnenweg"  
 Kernstadt

- Vorentwurf -