

## **2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO gilt:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswände in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet werden:

2.3.1 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet:

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr ohne Zufütterung. Umtrieb nach dem etwa 2/3 des Bestandes abgefressen sind, falls notwendig ist eine Nachmahd zulässig.

2.3.2 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung:

Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung

Maßnahmen: Anpflanzung einer geschlossenen Hecke: Es gilt, alle 2m einen Laubstrauch zu pflanzen, und alle 12,50m einen Laubbaum (mind. 4 Stück).

2.4 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB:

2.4.1 Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

2.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Das Plangebiet ist gemäß Zeichenerklärung 1.2.5.3 und 1.2.5.4 wie folgt zu bepflanzen: Je Pflanzsymbol Laubbaum gilt es einen standortgerechten Laubbaum 2.Ordnung oder hochstämmigen Obstbaum zupflanzen. Je Pflanzsymbol Strauch gilt es drei standortgerechte Laubsträucher zupflanzen (siehe Artenauswahl).

Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück 2 standortgerechte Laub- und / oder Obstbäume zu pflanzen.

### **Artenauswahl**

#### **Bäume 2.Ordnung**

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Prunus padus	-Traubenkirsche
Salix caprea	-Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

<u>Sträucher</u>	
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Virburnum opulus	-Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	-Schw. Holunder
Prunus spinosa	-Schlehe
Tilia platyphyllos	-Sommerlinde

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) nach BauGB i.V.m. HBO:**

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO (Dachneigung / Dachfarbe):
- 3.1.1 Dachneigung:  
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 15°-48°.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

### **4 Wasserrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m HWG**

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln (Zisterne) und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):**

- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG:  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Im Plangebiet befinden sich 1 kV Kabel und Kabel der Straßenbeleuchtung der Kreiswerke Gelnhäuser GmbH.
- 5.3 Altlasten:  
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.