

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 11)*

Das Plangebiet wird in seinen zeichnerisch dargestellten Grenzen als Sondergebiet Bildung (SO Bildung) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind alle Bildungs- und Betreuungseinrichtungen des Vorschulalters (Kindergarten, Krippe etc.) und des Schulalters mit Schulformen und –stufen gem. § 11 Hessisches Schulgesetz, inkl. der dazu notwendigen Bauwerke und Nebenanlagen, zugelassen. Nicht zugelassen sind Schularten, die unter das Hessische Hochschulgesetz fallen.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 16 Abs. 2+4)*

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen, die jeweils für das gesamte Plangebiet gelten:

Zahl der Vollgeschosse: gemäß zeichnerischer Festsetzung, max. 3

Grundflächenzahl: 0,6

Geschoßflächenzahl: 1,2

Bei der Ermittlung von Grundflächenzahlen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie deren Zufahrten zu berücksichtigen. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche und der Baumasse unberücksichtigt.

### **A3 Bauweise**

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

### **A4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. BauNVO § 21a)*

Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksflächen nach den gesetzlichen Regelungen des Landesrechtes zulässig.

### **A5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)*

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen zum Zwecke der Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Wasserdurchlässigkeit von mindestens 270 l/sec\*ha hergestellt werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind.

Im gesamten Geltungsbereich sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

Flächenbegrünung und –bepflanzung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Lagerfläche, Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

Die mittels T\_T\_T – Linie planzeichnerisch festgesetzte Fläche ist im Sinne eines lichten Bruchwaldes aufzuforsten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **A6 Flächen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **A7 Regelung des Wasserabflusses**

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16)

Innerhalb des Plangebietes ist unbelastetes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Gebrauch zuzuführen (z.B. Zisterne). Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist oder wenn ein entsprechender Kanalanschluss bereits vorhanden ist.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des §§ 1+2 Wasserhaushaltsgesetz – WHG, des Hessischen Wassergesetzes – HWG (hier insbesondere die §§ 37 und 42 – 45) und der kommunalen Entwässerungssatzung.

## **B Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

(BauGB § 9 i.V.m. HBO § 81)

### **B1 Fassaden**

#### Gebäudeöffnungen

Fenster sind überwiegend als stehende Formate auszubilden. Großflächige Glasfassaden sind zulässig.

### **B2 Dächer**

#### Dachform und Dachneigung

Es sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer, angesetzte Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen.

#### Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel in gedeckten, nicht glänzenden Farben, oder in der Form ähnliche Betondachsteine zugelassen. Großflächige Dachplatten sind unzulässig. Als Farbe sind gedeckte Rot- und Brauntöne, sowie Grau- bis Anthrazittöne zulässig.

#### Gauben

Zur Belichtung der Dachräume sind Giebel- oder Schleppegauben zugelassen. Dachgauben sind nur in Form von Gauben mit max. 2 Fenstern (stehendes Fensterformat) zulässig und dürfen die Traufe oder den First nicht durchstoßen. Gaubenbänder sind nicht zulässig.

Der Abstand vom Rand des Hauptdaches muss mindestens die doppelte Sparrenfeldbreite betragen, mindestens jedoch 1,20 m.

Der Mindestabstand zwischen den Gauben muss 60 cm betragen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

Dachgauben sind im Material des Daches einzudecken.

### Dacheinschnitte und Aufbauten

Der Abstand vom Rand des Hauptdaches muss bei Dachaufbauten oder –einschnitten die doppelte Sparrenfeldbreite betragen, mindestens jedoch 1,20 m. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

### Solarkollektoren

Solarkollektoren sind ausdrücklich zugelassen.

## **B3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis Oberkante höchstes Zaunelement inklusive Übersteigschutz, zulässig und sind transparent und aus nicht glänzendem Material zu gestalten (z.B. Stabgitterzaun feuerverzinkt). Ein gegebenenfalls notwendiger Übersteigschutz darf die Zaunhöhe nicht überragen. Bis zu einer Höhe von 2,00 m darf die Einfriedung ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden (HBO § 6 Abs. 10). Höhere Einfriedungen sind nach den Vorschriften der HBO genehmigungspflichtig und mit Abstandsflächen zu errichten. Stacheldraht, Spitzen oder andere gefährdende Materialien (Übersteigschutz) dürfen unterhalb einer Höhe von 2,00 m nicht verwendet werden. Gefährdende Materialien (Übersteigschutz) haben, unbeschadet weiterer Vorschriften, einen horizontalen Mindestabstand von 0,10 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

Die Festsetzungen zur Einfriedung gelten vorrangig gegenüber bestehenden Ortssatzungen.

## **B4 Freiflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme von Höfen, Zufahrten, Zugängen und sportlich genutzten Flächen gärtnerisch als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Wasserdurchlässigkeit von mindestens 270 l/sec\*ha hergestellt werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind.

## **C Hinweise**

### **C1 Bodendenkmale**

Funde müssen gemäß § 17 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden.

### **C2 Erdaushub**

Anfallender Erdaushub ist, soweit bautechnisch möglich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Bei Erdarbeiten sind organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine Verunreinigung hinweisen, den zuständigen Behörden anzuzeigen.

### **C3 Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere

Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Dipl. Ing. Landespflege oder vergleichbar qualifizierte Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

**C4** ***Bautechnische Hinweise***

Bei Neu- und Anbauten sind die statischen Gegebenheiten der bestehenden Bauwerke zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind vor Baubeginn statische Maßnahmen und/oder Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der bestehenden Bauwerke zu ergreifen.

## D Liste standortgerechter Gehölze

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:

Die Pflanzenliste nachfolgende Pflanzenliste ist beispielhaft und kann durch weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur Fastigiata	Säuleneiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanus	Franz. Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Gehölze

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus colurna	Haselnuß
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix i.A.	Weiden in Arten

und alle alten Obstsorten

Im Bereich der geplanten Aufforstung westlich des Plangebietes sollen ausdrücklich auch fremdländische Pflanzen im Sinne der Ergänzung des bestehenden Arboretums zugelassen werden.

## **E Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB folgende gesetzliche Bestimmungen zu Grunde:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)