



## **Bebauungsplan Nr. 47/3 "Muhl - 2. Änderung", Hattenheim**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Außenfläche Dachhaut, gemessen von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) wird auf maximal 6,80 m, die Firsthöhe auf maximal 8,70 m festgesetzt.

Die vorgenannten Höhen werden gemessen in der Mitte des Baugrundstücks. Untergeordnete Bauteile, wie Antennen und Solaranlagen, sind zusätzlich bis maximal 2,0 m zulässig.

##### **2. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenzen können durch Gebäudeteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Balkone) geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m in der Tiefe und 2,0 m in der Breite).

##### **3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig: Einfriedungen, Stützmauern, Terrassen bis 1 m Höhe einschließlich Überdachung, Anlagen für Abfallbehältnisse, Behältnisse für Niederschlagswasser, Kinderspielgeräte, 1 Gerätehütte bis 15 m<sup>3</sup> umbauter Raum sowie Unterstände für Fahrräder, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder im seitlichen Grenzabstand zu Nachbargrundstücken zulässig.

##### **4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Dächer sind zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

Die Errichtung der Solarmodule ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren (siehe Festsetzung Ziffer 7.2).



## 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5.1 Baumerhalt

Bäume mit einem Stammumfang von 0,6 m (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Abgängige Bäume sind durch Gehölze der Artenliste 1 (siehe Festsetzung Ziffer 5.2) zu ersetzen.

### 5.2 Anpflanzungen

Anpflanzungen sind mit Arten der folgenden Listen auszuführen:

#### Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocast	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Taxus baccata	Eibe
Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Thüringische Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier arborea	Baumfelsenbirne
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Fraxinus ornus	Blumenesche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Aesculus x carnea	Fleischrote Rosskastanie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Morus alba	Weißer Maulbeere



<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
Ulmus - Hybride	Ulme - Hybride
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber Linde
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuss
<i>Prunus ceracifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche

sowie heimische Obstgehölze

Mindestgröße des Stammumfanges bei der Pflanzung: 16/18 cm

#### Artenliste 2: Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hornstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hagebutte
<i>Salix caprea</i>	Kätzchenweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball

### **5.3 Rückhaltung Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 35 l/m<sup>2</sup> (horizontal projizierte) Dachfläche. Der Überlauf ist versickern zu lassen.



## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **6. Freiflächen**

6.1 Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind.

6.2 Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzende Pflanzflächen abfließen können.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Sie sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

Die Befestigung von Zufahrten und Kfz-Stellplätzen ist nur als 2 maximal 0,5 m breite Streifen zulässig.

6.3 Bei der Gestaltung der zulässigen befestigten Flächen sind vorrangig Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Dunkle Materialien (zum Beispiel Basalt) sind nicht zulässig.

### **7. Dächer**

7.1 Es sind Flach- und Pultdächer bis maximal 20° Dachneigung zulässig.

7.2 Die Dächer sind mit mindestens 8 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht vollständig zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern. Die Begrünung ist mit der Errichtung von Solaranlagen zu kombinieren (siehe Festsetzung Ziffer 4).

### **8. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe über gewachsenem Gelände zulässig.

## **Hinweise**

1. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Muhl“ nicht durch diese Änderung überlagert werden, bleiben sie weiterhin in Kraft.

2. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit Bodendenkmälern in Sinne des § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu rechnen. Sämtliche geplanten Erdingriffe sind daher nach § 16 HDSchG zu genehmigen.