

Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Es gilt die Bausatzungsverordnung 1968 Bgbl. I S. 1237)

1. Gemäß § 9, 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 m² festgesetzt.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Falle von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten (§23 (5)Baunutzungsverordnung (BauNVO)).
3. Die Höhe der Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO darf höchstens 3.00 m betragen und 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
4. Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche muss mind. 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.(§ 9 (1) Zf. 15 BBauG.)
5. Verlauf der Baulinien und Baugrenzen
Die Baulinien und Baugrenzen verlaufen grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baulinie und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.
6. Ausnahmen gem. § 23 (2) BauNVO – Baulinie -
 - a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 – bei auskragenden Balkonen max. 1/2 – der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
 - b) Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen darf bis max. 50 % der Länge des Hauptbaukörpers – parallel zur Baulinie gemessen – zugelassen werden. Im östlichen der K 711 gelegenen Teilbereich dürfen die Garagen bis zur hinteren Baugrenzen zurückgesetzt werden.
7. Einstellplätze
Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohnung, auch für Apartments, ein befestigter Einstellplatz für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Einstellplätze sind so anzulegen, dass sie bequem von der Straße aus angefahren werden können. Die Größe eines Einstellplatzes beträgt mind. 15 m² Mindestabmessungen in der Länge 4,50 m, in der Breite 2,50 m.
8. Höhe der Außenwandflächen
Bei I geschoss. Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 m und bergseitig max. 4.00 m betragen. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der Außenwand des Gebäudes. Das Höhenmaß wird vom Anschnitt des planierten Geländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut ermittelt.
9. Dachform
Die Hauptgebäude können mit Satteldächern mit max. 38° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig. Nebengebäude können mit Pult- u. Flachdächern ausgeführt werden.

10. Firstrichtung

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen zu errichten. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein. Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.

11. Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke zw. Drempel wird auf 0,50 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks, von OK Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

12. Dachgaupen - Dachaufbauten

Dachgaupen bzw. Dachaufbauten sind unzulässig.

13. Dachfarben

Bei allen Gebäuden sind nur Dacheindeckungen in den Farben schiefergrau, schwarz und rotbraun zulässig. Materialien, die diese Farben nicht nachweisen – z. B. helle Wellasbesttafeln – sind entsprechend einzufärben.

14. Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich, d. h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straße ist als Grünfläche (Ziergarten) anzulegen.

15. Einfriedungen im Vorgartenbereich

- a) Als Einfriedungen im Vorgartenbereich gelten Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege, sowie seitliche Einfriedungen im Bereich zwischen Baulinien oder Baugrenzen und der Straßengrenze.
- b) Diese Einfriedungen dürfen nicht als massive Mauern, Zäune oder Hecken, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken, (auch Kunststofftafeln u. a. Materialien) ausgeführt werden.

Zulässig sind, soweit keine Stützmauern erforderlich sind:

- I) Einfriedungen, bestehend aus massiven Sockeln – maximale Höhe über Überkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,30 m – mit massiven Pfeilern – maximale Höhe über Überkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m – mit zwischengehängten Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigen geeigneten Material – maximale Höhe wie bei den Pfeilern –
- II) Einfriedungen aus Holz – oder Stahlpfosten mit Eisengittern (kein Maschendraht) bzw. offenen Holzzäunen oder offenen Zäunen aus sonst geeigneten Material – max. Höhe über Überkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m.

16. Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs

- a) Als Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereichs gelten Einfriedungen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht in 15) a) erfasst sind.

b) Zulässig sind:

- I. Einfriedungen aus Rohr- und Holzpfofen mit Maschendrahtbespannung bzw. offene Holzzäune max. Höhe vom Erdreich 1,20 m. Zwischen den Pfofen können massive Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden.
- II. Lebende Hecken – maximale Höhe über Erdreich 1,5. m – unter Beachtung der Abstandsbestimmungen des § 29 (1) des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes vom 24.9.1962 in der jeweiligen gültigen Fassung.

17. Außenwerbung

Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 29 (3) HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden.

Anlagen von Außenwerbungen in Vorgärten und auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.