



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1987.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1980.
4. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1981.
5. Hessische Bauordnung vom 31. August 1976 in der Fassung vom 16. Dezember 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juni 1978.
6. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.
7. Hessische Garagenordnung vom 18. Mai 1977.
8. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980.

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■■■■■ GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

●●●●● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND UNTERSCHIEDLICHER VERKEHRSFLÄCHKATEGORIEN (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)

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

z.B. 0.8 GESCHOSSEFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)

z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)

z.B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)

Wenn im Rahmen der HbO vom 16.12.1977 Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten GRZ und GFZ nicht überschritten werden, die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein angemessener Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert sind.

BAUWEISE, OBERBAUBARE UND NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

OBERBAUBARE FLÄCHEN IM MI

NICHT OBERBAUBARE FLÄCHEN

BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

0 OFFENE BAUWEISE

0* OFFENE BAUWEISE mit einem Bauvich von mind. 4m zur Zuhaltung der erhaltenswerten Eigenart (Raumkantenbildung) i.S. § 118 (1) Nr. 6 HbO

----- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

FUSSWEGE UND ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

VERSORUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

⚡ ELEKTRIZITÄT (HIER: UMFORMERSTATION)

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 UND Abs. 6 BauGB)

GWÄSSER III. ORDNUNG

BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

🌳 BÄUME (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang, mit 1 Baum/50 qm) der Arten:

PFLANZFESTSETZUNGEN

Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Sommerlinde, Bergulme, Eberesche

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

===== 20 KV Erdkabel der ÜWAG

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Abs. 4 HbO vom 31.08.1976.

DACHER

S

Bei Neubauten muß der Neigungswinkel der Dächer mindestens 48° betragen. Bei Wiederaufbauten soll Form, Firsttrichtung und Neigung des Daches übernommen werden. Dachformen bei Aufbauten sind auch bei Erneuerungen bzw. Ergänzung des Daches beizubehalten.

DACHAUFBAUTEN

Zwerggiebel, Gaupen und Erker sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten oder bei Restaurierungen wieder herzustellen. Traufseitig angeordnete Schleppgaupen sind auf 2/3 der Firstlänge zu begrenzen mit der Maßgabe, daß die Gaupenhöhe über der Dachhaut 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis First, nicht übersteigen darf, max. jedoch 1,30 m. Der seitliche Abstand von der Giebelwand bei Satteldächern und bei Walmdächern von der Grad/Kehllinie muß mind. 1,50 m betragen. Stehgaupen sind nach den vorhandenen Fensterachsmaßen anzuordnen. Liegende Dachfenster sind zu vermeiden.

DACHFLÄCHEN - DACHDECKUNG

Das Dacheindeckungsmaterial und seine Farbgebung ist auf die für das Ortsbild und auf das Baualter des Hauses typische Form abzustimmen. Da Biberschwänze und rote Tonfalzziegel im Dorfbereich meist überwiegen, ist bei Dacherneuerungen der rote Ziegel zu verwenden. Auch Betondachpfannen können zugelassen werden, wenn sie sich in Form und Farbe der ortstypischen ursprünglichen Dachlandschaft anpassen.

AUSSENWÄNDE

FACHWERKHALTUNG UND -FREILEGUNG

Sichtfachwerk muß von Überdeckungen freigehalten werden. Bei verputzten und verkleideten Fachwerkhäusern muß vor der Renovierung durch Fachleute (z.B. mit Infrarotfotographie) geprüft werden, ob das Fachwerk aus bauhistorischen dorfbauischen Gründen freizulegen ist.

AUSSENWANDVERKLEIDUNGEN

Dem Wetter ausgesetzte Fassadenteile, z.B. Westgiebel oder Traufseiten zwischen engen Gebäudeabständen, können entsprechend den historischen Vorbildern durch eine Außenhaut geschützt werden. Die Verkleidungsmaterialien sind unter Berücksichtigung der historischen orts- und landschaftstypischen Verkleidungen kleinformig zu wählen und in Form, Farbe, Oberflächenstruktur und handwerklicher Verlegeart auf die alten Verkleidungen abzustimmen.

ANTENNNEN

Bei Mehrfamilienhäusern sind Antennenanlagen aus Gründen des Ortsbildes als Gemeinschaftsantennen möglichst unter Dach zusammenzufassen. Bei Bereitstellung des Breitbandkabels sollen Dachantennen entfallen.

SICHTMAUERWERK

Sichtziegelfassaden sind zu erhalten.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht selbstleuchtend i.d.R. in der Wandfläche aus Ortsbildgründen zu integrieren. Werbeanlagen zu Größe und Art bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Gemeindeverstandes.

FENSTER

Form und Teilung der Fenster sind für bestehende und neu zu gestaltende Fassaden wesentlich maßstabbildende und gliedernde Gestaltungselemente. Die alte stehende Rechteckform der Fenster mit symmetrischem Flügel und Sprenteilungen muß erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden. So sind nicht querliegende, großflächige Kinscheibenfenster, sondern mehrere klein, stehende Rechteckfenster zu wählen. Der Kämpfer im Fenster ist in jedem Falle aufzunehmen, wenn er einen Bezug zur Gesamtfassade hat (z.B. Fachwerk).

FARBGEBUNG

Die Farbgebung der Fassade ist auf die Nachbargebäude abzustimmen. Es sind keine grellen Farben zu verwenden.

GARAGEN

Kinzel- oder Doppelgaragen sind mit einem Satteldach von mind. 35° zu versehen. Die Traufhöhen sollten nicht mehr als 2,20 m - 2,50 m betragen und z.B. in alten Hoflagen den umliegenden Gebäuden gest