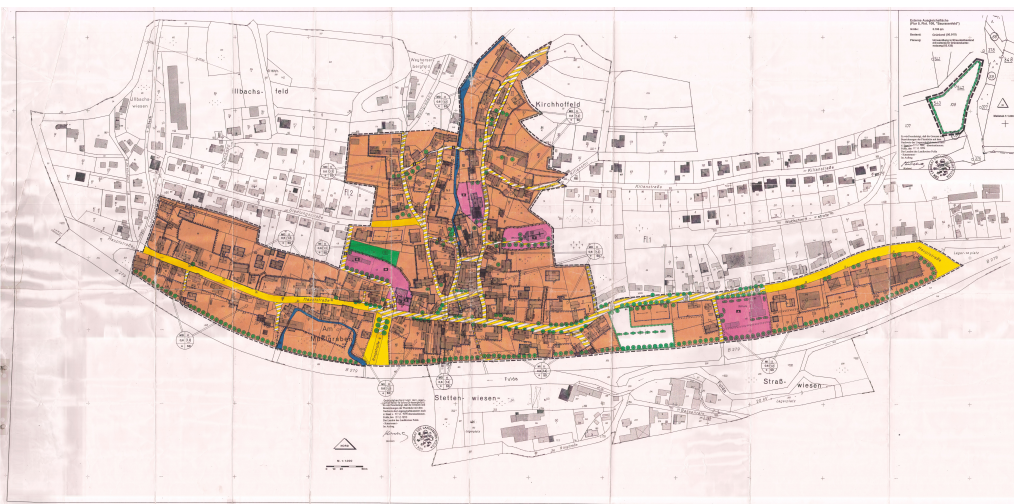




FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen gilt folgender Textteil:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

B.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

B.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2

B.1.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.1.3 Für die Erschließung privater Grundstücke sind zugunsten folgender Anlieger Flächen mit Geh- und Fahrrecht gemäß § 9(1)21 BauGB festgelegt:

- Hauptstraße 9, 15, 17 und 57A,
- Siedlungstraße 4,
- Ebersberger Straße 10,
- Brunnengasse 13 (Erschließung über die Bachparzelle),
- Gartengrundstück Flurst. Nr. 68.

B.1.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nach § 9(1)25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurden, sind weiterhin gärtnerisch zu nutzen. Die im Plan gekennzeichneten Laubbäume sind anzupflanzen.

B.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

B.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2

B.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nach § 9(1)25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurden, sind weiterhin gärtnerisch zu nutzen. Die im Plan gekennzeichneten Laubbäume sind anzupflanzen.

B.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Überbaubarkeit ist durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet. Ausnahme: Öffentliche Verwaltung, Flur 2, Flurstück 43. Die gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzung ist von Bebauung freizuhalten.

B.3.1 Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Grundstücke

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die am Bach gelegene nicht überbaubare Fläche auf dem Grundstück des ev. Gemeindehauses ist als Grünfläche zu erhalten.

B.3.2 Schule

Die nichtüberbaubare Fläche im Südteil des Grundstücks ist als Grünfläche zu erhalten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Laubbäume und Sträucher in mindestens zwei Reihen anzupflanzen.

B.3.3 Sozialen Zwecken dienende Grundstücke: "Schwesternhaus" und Kindergarten

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen.

B.3.4 Kulturellen Zwecken dienende Fläche

Backhaus-Neubau Brunnengasse.

B.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9(1)11 BauGB sind mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Fußwege als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. als Tempo-30-Zone vorgesehen.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen.

B.5 Wasserflächen

Der Wehlgraben und der Mühlgraben mit ihren Uferbereichen sind gem. § 9(1)25b BauGB zu erhalten.

B.6 Grünflächen

B.6.1 Öffentliche Grünfläche

Die abgängige ehemalige Schmiede ist abzutragen. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist unversiegelt auszubilden. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind anzupflanzen.

B.6.2 Private Grünflächen

B.6.2.1 Vorhandene bauliche Anlagen innerhalb der Grünflächen haben durch die Festlegung von Baugrenzen Bestandsschutz. Aufstockungen der vorhandenen Gebäude sind nicht zulässig.

B.6.2.2 Die Obstwiesen an beiden Seiten des Wehlgrabens, am Weyherer Weg - Hirtsecke und im hinteren Teil der Grundstücke nördlich der Hauptstraße, sind gem. § 9(1)25b BauGB zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- B.6.2.3 Die Grünflächen südlich der Hauptstraße, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB festgesetzt sind, sind zu erhalten und weiterhin gärtnerisch zu nutzen.
- B.6.2.4 Der Mühlgraben und die angrenzende Grünfläche sind gem. § 9(1)25b BauGB zu erhalten.
- B.6.2.5 Das Flurstück Nr. 163 (teilweise) ist gem. § 9(1)20 BauGB als Feuchtwiese zu erhalten. Die Bepflanzung ist durch standortgerechte Gehölze entlang des Grabens sowie an der nördlichen und an der südlichen Grundstücksgrenze zu ergänzen.
- B.6.2.6 Entlang der B 279 sind in mindestens zwei Reihen Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.

B.7 Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

B.7.1 Förderung der Grundwasserneubildung

- B.7.1.1 Geh- und Radwege (Neue), PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind zur Minimierung der versiegelten Flächen in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Hierzu zählen:

- Wassergebundene Decke (Schotter),
- Rasengittersteine,
- sandbettverlegte, fugenreiche Pflasterung mit Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster (keine Plattenbeläge !).

B.7.2 Freiflächen

- B.7.2.1 In den Misch- und Dorfgebieten ist auf 50 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- B.7.2.2 Der vorhandene Baumbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten, auf den überbaubaren Flächen soweit wie möglich zu schonen. Für eine notwendige Beseitigung von Bäumen ist ein Ausgleich durch Neupflanzung gemäß Artenliste vorzunehmen.
- B.7.2.3 Neu anzulegende Einfriedungen sind nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune, bei denen ein Mindestabstand von 0,15 m vom Boden einzuhalten ist, sowie Natursteinmauern zulässig.
- B.7.2.4 Auf eine weitere Anpflanzung von Ziergehölzen ist zu verzichten.

C. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

C.1 Begrünungsmaßnahmen

C.1.1 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung, die überwiegend aus vorhandenen Ziergehölzen und Koniferen besteht, soll insbesondere zur B 279 hin durch standortgerechte, großkronige Laubgehölze ersetzt werden.

C.1.2 Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün wird das Anpflanzen von Straßenbäumen festgesetzt. Hierbei sind Arten der 1. und 2. Ordnung zu verwenden, wobei hier in jedem Fall Hochstämme zu verwenden sind und bei Anpflanzungen im direkten Straßenbereich (z.B. Hauptstraße) ausreichender Standortschutz (Baumscheiben, Stammschutz) vorzusehen ist.

C.1.3 Ufergehölze

Bei den Anpflanzungen an den Fließgewässern, vor allem an Mühl- und Wehlgraben, sind überwiegend Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) in den unmittelbaren Uferbereich (direkt oberhalb der Mittelwasserlinie) zu setzen. In zweiter Reihe sind vereinzelt Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) vorzusehen.

C.1.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Es besteht die Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünung, die sowohl als wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas durch Vermeidung allzu starker Flächenaufheizung als auch zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes durch die Schaffung von Verdunstungsflächen anzusehen ist.

Als Fassadenbegrünung sind entsprechende Rank- und Kletterpflanzen vorzusehen. Artenauswahl und die Notwendigkeit von Kletterhilfen sind im Einzelfall festzulegen. Auch hierbei sollte heimischen Arten wie Efeu (*Hedera helix*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) der Vorzug gegeben werden.

C.2 Gehölzartenliste

Bei der Umsetzung der grünordnerischen und biotopverbessernden Anpflanzungen in Hettenhausen sind folgende standortgerechte Laubgehölze zu berücksichtigen:

Gehölze 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Gem. Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)

Gehölze 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata u. monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Eunonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gewöhnl. Schneeball	(Viburnum opulus)

Obstgehölze

An Obstgehölzen sind nur regionaltypische Hochstämme zu verwenden.

C.3 Biotopsicherung/-entwicklung

C.3.1 Interne Entwicklungsfläche (Flur 1, Flst. 163 teilw.)

Als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 (1) 20 BauGB) wird ein Teil des Flurstückes 163, Flur 1 festgesetzt.

Auf dieser Fläche ist sicherzustellen, daß auch weiterhin eine extensive Nutzung betrieben wird. Angestrebt werden sollte eine zweischürige Mahd (erste Mahd ab Juli und späte zweite Mahd). Auf eine Düngung ist vollständig zu verzichten.

C.3.2 Externe Ausgleichsfläche (Flur 5, Flst. 108)

Die externe Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.108 qm, ist südexponiert und wird derzeit periodisch, intensiv als Grünland genutzt.

Die Fläche ist in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandunternutzung umzuwandeln.

Die Obstbäume sollen im Abstand von ca. 8-10 m gepflanzt werden. Grundsätzlich sind nur Jungbäume zu empfehlen, die den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen (sortenecht, fehlerfrei, gut bewurzelt und gesund). Eine feste Einfriedung der Fläche gegenüber der offenen Landschaft ist nicht zulässig.

Die angepflanzten Bäume sind mit Pflanzpfählen und entsprechendem Verbißschutz zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die angelegte Obstbaumwiese ist in ihrer Unternutzung als zweischürige Wiese (erste Mahd ab Juli und späte zweite Mahd) unter Abtransport des Mähgutes zu bewirtschaften. Düngung (ausgenommen eventuelle "Startdüngung") und der Einsatz von Bioziden aller Art sind nicht zulässig.

Um den Wert der Fläche für Reptilien und Amphibien zu erhöhen, werden Lesesteinriegel am nördlichen Rand der südexponierten Wiesenfläche errichtet.

C.4 Zuordnung der Ausgleichsfläche zu den Baugrundstücken (§ 9 (1a) i.V.m. § 135a-c BauGB)

Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) 20 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) i.V.m. § 135 a-c BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (Sammelzuordnung).

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach HBO)

D.1 Bauweise

- D.1.1 Die traditionelle Bauweise der halboffenen Hofreiten ist im Ortskern, entlang der Ebersberger Straße und dem Weyherer Weg zu erhalten und bei einer Neubebauung aufzunehmen. Bei einer geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße sind die Traufgassen und Grundstückszufahrten beizubehalten.
- D.1.2 Die historischen, vorgelagerten Treppen vor Hauseingängen sind weitgehend zu erhalten. Bei Wiederaufbau ist auf die Verwendung traditioneller Materialien Rücksicht zu nehmen. Treppen, die in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, sind durch Maßnahmen im Straßenausbau zu sichern.

D.2 Dächer

- D.2.1 Zulässig sind Satteldächer mit und ohne Krüppelwalm, sowie Walmdächer und Mansarddächer.
- D.2.2 Bei Satteldächern soll die Dachneigung mind. 45° und max. 55° betragen.
- D.2.3 Der Dachüberstand soll mind. 20 cm und max. 50 cm betragen.
- D.2.4 Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln einzudecken. Engobierte Ziegel sind unzulässig.
- D.2.5 Flachdächer sind unzulässig.
- D.2.6 Zwerchgiebel als historischer Dachaufbau sind zulässig und gegenüber den Schleppgauben zu bevorzugen. Die Größe des Zwerchgiebels soll sich harmonisch in die Proportion des Gebäudes einfügen. Schleppgauben sind zulässig bis zu einer Ansichtsbreite von max. 2,50 m. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 2,50 m.
- D.2.7 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.

D.3 Garagen

- D.3.1 Garagen und Nebengebäude sind mit roten Ziegeldächern einzudecken und mit einer Dachneigung von 40°-45° zu versehen. Der Dachüberstand ist einzuhalten (vgl. D.2.3).

D.4 Einfriedungen

- D.4.1 Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Sie sind als Staketenzaun, auch in Kombination mit Natursteinmauer oder als Laubhecke auszubilden. Drahtzäune sind beidseitig mit Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen.
- D.4.2 Notwendige Stützmauern sind als Sandsteinmauer bzw. mit Sandsteinverblendung auszuführen. Die historischen Sandsteinmauern sind zu erhalten. Stützmauern in Grünflächen sind aus ökologischen Gründen als Trockenmauern auszubilden.
- D.4.3 Hoftore sind in Holz- bzw. in Metallbauweise auszuführen. Gestaltung und Gliederung soll sich an den vorhandenen historischen Toren in der Ortslage orientieren.

D.5 Grundstücksgestaltung

Flächen für Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Versiegelte Hof- und sonstige Grundstücksflächen, soweit nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet, sind bei an-

fallenden Unterhaltungs- und Umbaumaßnahmen möglichst aufzulockern und zumindest in Teilbereichen zu entsiegeln.

D.6 Antennenanlagen

Antennenanlagen auf Freiflächen über Dach sowie deren Montage an der Außenfassade sind unzulässig.

D.7 Werbeanlagen

D.7.1 Je Gebäude ist maximal ein Ausleger von 0,60 qm für das dort ansässige Unternehmen zulässig. Produkt-, Fremd- und Bandwerbungen sind nicht zulässig.

D.7.2 Beschriftungen auf Fassaden sollten in ihrer Größe und Gestaltung unauffällig sein und sich dem Gebäudecharakter unterordnen.

D.8 Äußere Gestaltung

D.8.1 Die traditionellen Gestaltungselemente der Fassade wie Sockel, Holzverkleidungen, Gesimse, stehende Fensterformate mit äußerer Bekleidung sind zu erhalten und bei einer Neubebauung gemäß § 12(2) HBO einzuhalten.

D.8.2 Vorhandene Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll bei einer Instandsetzung nur dann freigelegt werden, wenn es sich nachweislich um Sichtfachwerk handelt.

D.8.3 Konstruktives Fachwerk ist zu verputzen bzw. mit Holzschindeln zu verkleiden.

D.9 Außenwand

D.9.1 Für die Ausbildung der Außenfassade sind zulässig: glatt verputzte bzw. als Kratzputz ausgebildete Wandflächen, Holzverkleidungen wie Holzschindeln und Deckleistenverschalung mit geschossiger Gliederung, Langholzschindeln an Nebengebäuden, Sichtfachwerk und Sockel aus Natursteinmauerwerk.

D.9.2 Alle Fassaden, mit Ausnahme von Sichtfachwerk, sind in gedeckten Farbtönen anzulegen. Das Sockelgeschoß ist gegenüber dem sonstigen Fassadenton dunkler, im erdigen Farbton zu streichen.

D.9.3 Putzflächen sind in mineralischer, Holzflächen in diffusionsfähiger Farbe zu streichen.

D.9.4 Fachwerkgefache können im gebrochenem Weiß gestrichen werden.

D.9.5 Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Farbgebung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzusprechen.

D.10 Fenster

D.10.1 Fenster sind als stehendes Rechteckformat in Holz auszubilden. Die Teilung des Fensterflügels ist mit einer konstruktiven Sprossenausbildung entsprechend der historischen Gliederung vorzunehmen.

Neue Fensteröffnungen müssen in der Anordnung, dem Format und der Gliederung auf die Bauweise und Proportion des Gebäudes sowie auf die Gestaltung der Nachbarbebauung Rücksicht nehmen.

D.10.2 Liegende Fensterformate sind unzulässig.

D.10.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß mit stehenden Formaten zulässig. Bei der Anordnung und Gestaltung der Fensteröffnungen sind die am Gebäude vorhandenen Fen-

sterachsen und die konstruktionsbedingte Gliederung aufzunehmen. Als Material ist nur Holz zulässig.

D.11 Markisen/Klappläden

- D.11.1 Markisen sind als Sonnenschutz über den Schaufenstern nur in besonderen Fällen zulässig, wenn Verkehrssicherheit und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Die Ausladung ist in gerader Form zulässig.
- D.11.2 Vorhandene Holzklappläden sind zu erhalten. Holzrolläden sind den Kunststoffrolläden vorzuziehen, aufgesetzte Rolladenkästen sind nicht zulässig.

D.12 Brunnen

Die vorhandenen Brunnen sind zu erhalten.

E. Nachrichtliche Übernahmen

- E.1 Eingetragene Kulturdenkmäler sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

F. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften". Gemeinsamer Erlaß des MLF und MUB vom 23. April 1997 und 14. Mai 1997 (StAnz 25/1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. S. 655) mit Inkrafttreten zum 01. Juni 1994

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1996 (GVBl. I S. 384).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch den Einigungsvertrag am 31. August 1990 (BGBl. II S. 889 und 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).