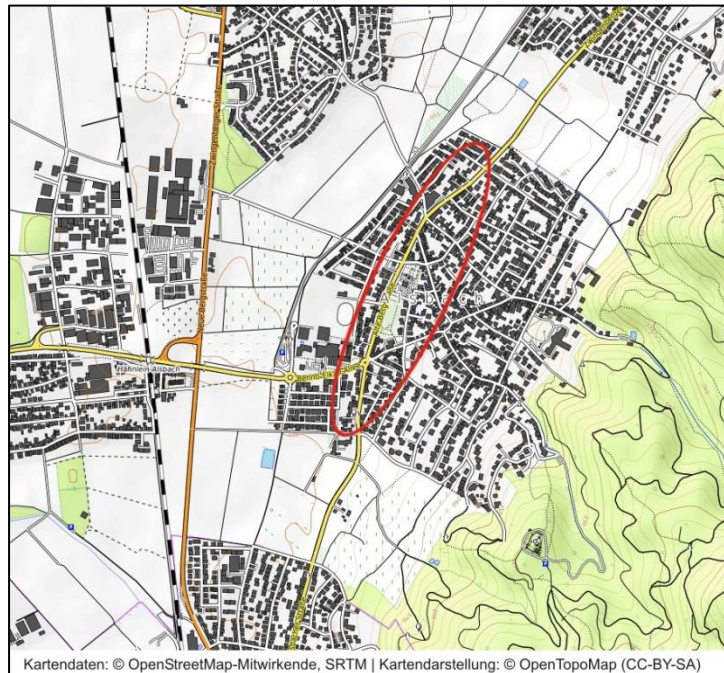




Alsbach-Hähnlein

**Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7.Änderung"
- Vorentwurf -**



Textliche Festsetzungen

Stand: 16.09.2021

**Alsbach-Hähnlein:
Bebauungsplan "L 3100 Ortsdurchfahrt - 7. Änderung" - Vorentwurf**

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018

Vorgesehene Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (Teilgebiete 1 bis 3b)

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 MU - Urbanes Gebiet (Teilgebiet 4)

Gemäß § 6a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6a (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundfläche (GR), Zahl der Vollgeschosse (Z), Höhe baulicher Anlagen (H)

Die angegebenen Zahlen sind Höchstmaße:

Teilgebiet	GRZ	GFZ	GR	Z	H
1	0,4	0,6		II	
2a	0,3	0,7	135 qm	II	
2b	0,3	0,7		II	
2c	0,4	0,7		II	
3a	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*
3b	0,3	0,8	135 qm	III	11,0 / 9,5 m*
4	0,3	0,8		III	11,0 / 9,5 m*

* Die zweite Zahl zur Höhe baulicher Anlagen gilt bei Gebäuden mit Dächern, die eine Neigung von 15° und weniger haben.

Hinweis: Die Grundfläche ist die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt wird.

In der Planzeichnung können von dieser Festsetzung abweichende Vollgeschossezahlen festgesetzt sein, es gilt dann die Eintragung in der Planzeichnung.

Die GRZ darf durch Terrassen um bis zu 15 qm überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 0,5 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlagen (H) wird ermittelt zwischen der Oberkante der Fahrbahn in der Mitte der Erschließungsstraße (Endausbau), lotrecht vor der Gebäudemitte, bis zur Oberkante Dach bzw. Attika, falls diese höher ist. Durch technische Anlagen darf diese Höhe um höchstens 0,8 m überschritten werden.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudeseite bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden.

4 ZAHL DER WOHNUNGEN

- 4.1 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis einschließlich 200 qm sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4.2 Zahl der Wohnungen in bestehenden Gebäuden

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichtete und in den Baugebieten liegende Gebäude, die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden, können ausnahmsweise mit der bisherigen Zahl der Wohnungen wiedererrichtet werden, auch wenn diese Zahl über der festgesetzten Zahl liegt.

Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten an zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichteten und in den Baugebieten liegenden Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Zahl der Wohnungen die festgesetzte Zahl der Wohnungen überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies nicht durch andere Festsetzungen ausgeschlossen wird.

6 MAßNAHME FÜR DIE ERZEUGUNG VON STROM ODER WÄRME

Bei Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 25 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Im baulichen Bestand sind bei Dachaustausch und Sanierungsmaßnahmen, die einen konstruktiven Eingriff in die Tragkonstruktion des Daches erfordern, mindestens 15 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen.

Die Solaranlagen können auch auf Nebengebäuden, Fassaden oder Freiflächen errichtet werden wenn sichergestellt ist, dass insgesamt auf dem Baugrundstück die erforderliche Fläche errichtet wird.

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° und mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle befestigten Flächen auf dem Baugrundstück (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Wege), die nicht zur Hauptanlage gehören, sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatischen Steinen und hohem Fugenanteil).

Befestigte Fußwege sind in einem Umfang möglich, bei dessen Berücksichtigung zusammen mit den gemäß § 19 BauNVO anzusetzenden Flächen die GRZ (s. Punkt 2) nicht überschritten wird.

Unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Geovlies oder Plastikfolien, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

8.2 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenzone

Für Grundstücke mit einer Straßenbreite von mindestens 6 m gelten die folgenden Festsetzungen:

Die entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche ist bis auf notwendige Stellplätze / Abstellplätze, die dazugehörigen Verkehrsflächen und zulässigen Zufahrten / Hauseingänge sowie die zulässigen Nebenanlagen als Grünfläche mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Der zu begrünende Teil muss mindestens 50 % der vorbezeichneten Fläche betragen. Zufahrten sind bis zu einer Breite von insgesamt höchstens 5 m pro Grundstück zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Innerhalb dieser Fläche ist pro angefangene 20 m Grundstücksbreite mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein anzupflanzenden Bäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 6 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

Die Verwendung von Geovlies oder Plastikfolien, die die natürliche Versickerung behindern, und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

8.3 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Gartenzone

Innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 cbm Rauminhalt zulässig. Stellplätze und Garagen sind in dieser Fläche nicht zulässig.

Weitere planungs- und landesrechtliche Festsetzungen sowie Hinweise werden im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens ergänzt.