

## **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße; gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Ausgenommen hiervon sind die als WA 3 a+b und **WA 4 a** bezeichneten Baugebiete. Hier gilt als maximal zulässige Gebäudeoberkante GOK = 200 m üNN.

2.1.2 Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.

2.1.3 Die Höhe der in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten darf durch die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.

##### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**

Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

3.1 Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

3.2 Tiefgaragen sind nur auf den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen (TGA) und innerhalb der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.