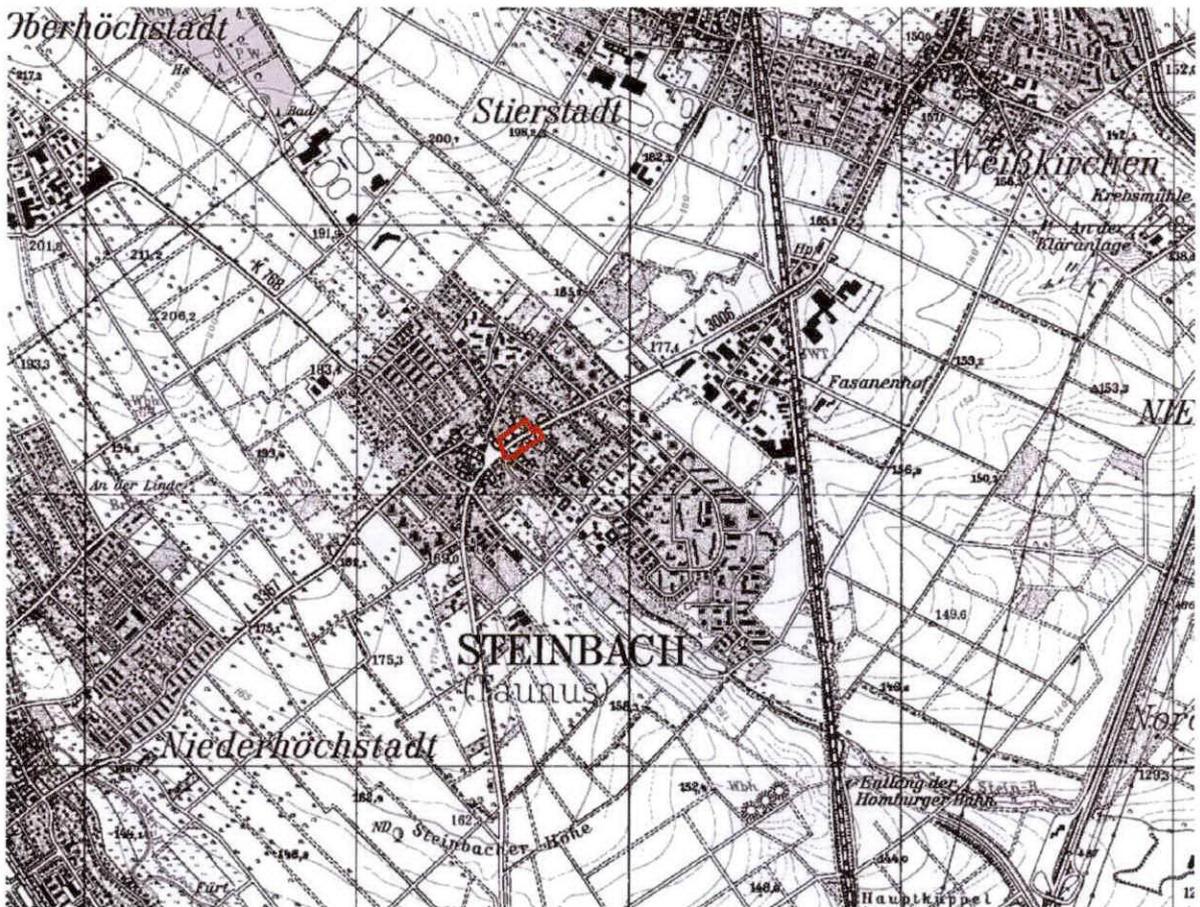


Textliche Festsetzungen

Planstand 14.05.2020: Satzung

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes Nr. 1 ist das Wohnen im Erdgeschoss unzulässig.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigte bzw. rechtmäßig vorhandene Wohnnutzung in den Erdgeschossen bleiben davon unbenommen, ebenso deren angemessene Erweiterung, nicht jedoch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

1.2.2 Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie u.a. Wettbüros) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig. Auch Wettannahmestellen, die räumlich an kommerzielle Nutzungen angrenzen (sich z.B. im selben Gebäude befinden), die Gelegenheit zum Aufenthalt geben, um dort Wettereignisse zu verfolgen, sind unzulässig.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser.

C) Empfehlungen

1. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden.

2. Grundstückseinfriedungen sollten primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Die Rodung von Gehölzen, das Beseitigen der Vegetationsdecke sowie der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - vorzunehmen.

3. Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der Bäume auf den angrenzenden Grundstücken zu achten.