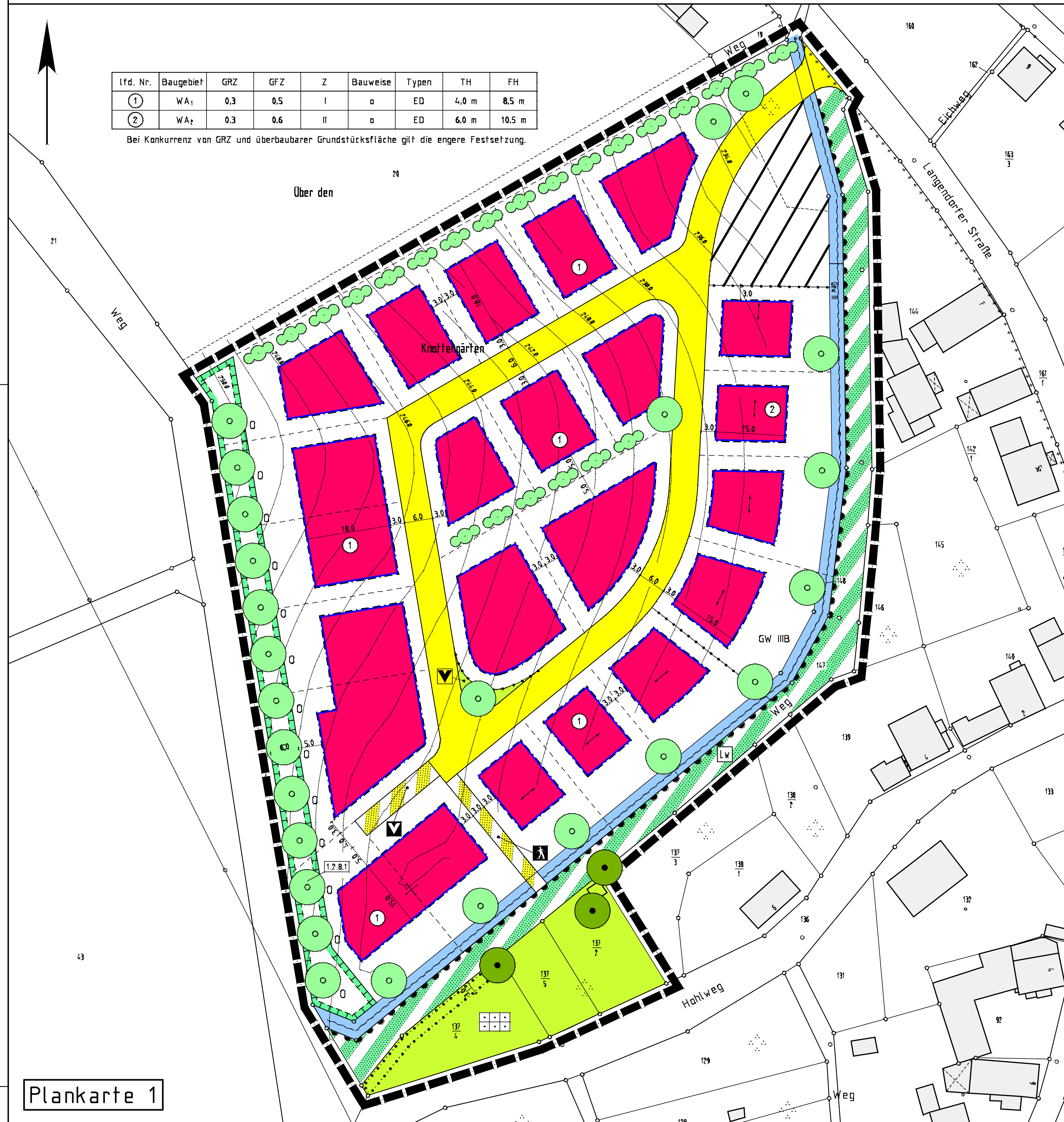


# Gemeinde Wohratal, Ortsteil Wohra

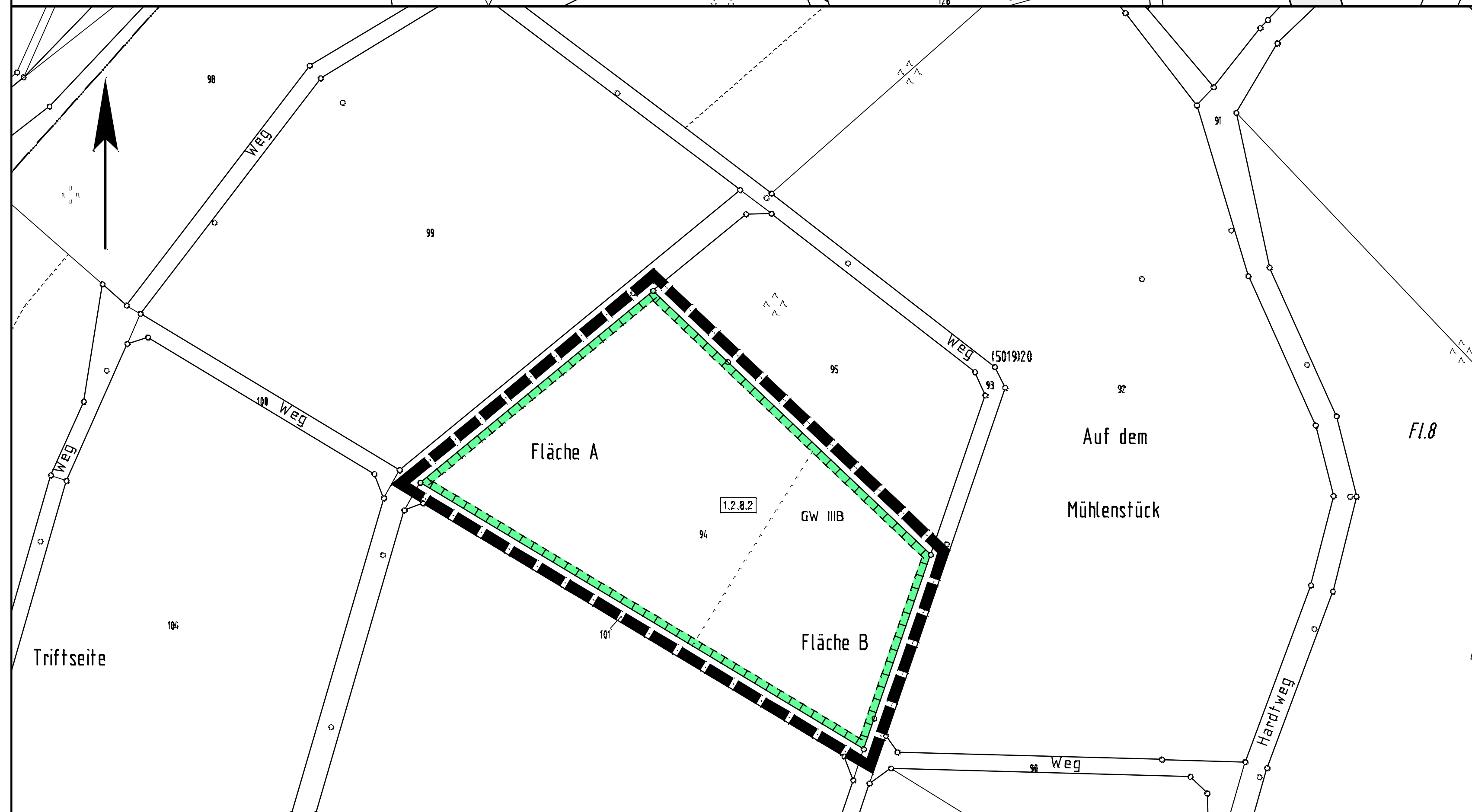
## Bebauungsplan "Über den Knottengärten"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA <sub>1</sub>	0,3	0,5	I	a	ED	4,0 m	8,5 m
2	WA <sub>2</sub>	0,3	0,6	II	a	ED	6,0 m	10,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Plankarte 1



Plankarte 2

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1.1 Katastermässige Darstellungen
- 1.1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer (Beispiel)
- 1.1.3 Polygone
- 1.1.4 Flurstücksnummer (Beispiel)
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverhältniss)
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl; es gilt 2.2
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rahboden; hier: Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.1 TH Traufhöhe
- 1.2.2.4.2 FH Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Bauformen
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Bauzone
- 1.2.3.4 Firstrichtung; bei Giebelbauten sind Abweichungen zulässig
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- 1.2.4.3.1 Verkehrsbenutzter Bereich
- 1.2.4.3.2 Rad- und Fußweg
- 1.2.4.3.3 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)
- 1.2.6 Grünflächen
- 1.2.6.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.6.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gärten
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.7.1 Wasserflächen; hier: Grabenparzelle
- 1.2.7.2 GW III/B Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (narrichtliche Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinnung mit Angabe der Schutzzone (narrichtlich))
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; zu den Maßnahmen vgl. 2.5.1.2
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; zu den Maßnahmen vgl. 2.5.1.3
- 1.2.8.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.6.1
- 1.2.8.4 Anpflanzung von bewährten Hochstammstäuben
- 1.2.8.5 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen gemäß 2.6.2
- 1.2.8.6 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(16) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede einzelne Hauseinheit als Wohngebäude) zulässig.
- 2.2 Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 20(3) BaunVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenanlage und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.3 Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BaunVO:
  - 2.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von max. 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig.
  - 2.3.2 Garagen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparkler), sind unzulässig.
  - 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
    - 2.4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Höflichkeit i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
    - 2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB:
      - 2.5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
      - 2.5.1.1 Die zentrale Regenwasserrückhaltung 1.2.5.1 ist als Mulde in naturnaher Bauweise anzulegen. Die Mulde ist ebenso wie die angrenzenden Flächen zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Detalplanung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
      - 2.5.1.2 Zweischüriges Extensivgrünland: Mahd Ende Juni und Ende September, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen. Düngung ist unzulässig.  
**Vorbereitung:** Die Ackerfläche ist zunächst durch Schnittgut aus geeigneten Wiesen der näheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchauflage). Mit aufkommender Grünlandvegetation sind die Flächen 5 Jahre 3x jährlich ab Mitte Mai zu mahden. Das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzuführen. Düngung ist unzulässig.  
Im Abstand von je 10 m ist mittig eine Reihe bewährter Hochstammstämme zu pflanzen.
      - 2.5.1.3 Magergrünland; Beweidung mit Schafen im Durchtrieb; min. 4 x jährlich. Düngung ist unzulässig. Alternativ: Mahd Ende Juni und Ende September, das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzuführen. Düngung ist unzulässig.  
**Vorbereitung:** Der Oberboden ist abzuschleppen und in Form eines Randwalls zu lagern. Der (magerere) Unterboden ist als Ausgangspunkt für eine Magergrünlandentwicklung zu nutzen. Die Fläche ist zunächst durch Schnittgut aus geeigneten trocken-mageren Grünlandstandorten der näheren Umgebung in Grünland zu überführen (Heumulchaufgabe).

- 2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB:
  - 2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):
    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Quercus petraea - Traubeneiche
    - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
    - Quercus robur - Stieleiche
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baum-scheibe 2,60 m als Baum vorzusehen.

### 2.6 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen:

Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Malus sylvestris	- Weiböhlchen
laevigata		Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus pyramidalis	- Wildbirne	Rosa canina agg.	- Hundrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche		

Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren

- 2.7 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB
- 2.7.1 Den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes wird als Ausgleich die Fläche A nach 1.2.8.2 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.
- 2.7.2 Den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird als Ausgleich die Fläche B nach 1.2.8.2 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.
- 2.8 Ausnahme gem. § 3(1) BauGB
- 2.8.1 Bei den Teilbaugebieten der lfd. Nr. 1 kann das Kellergerüst ausnahmsweise als Vollgeschoss ausgebildet werden, soweit es aufgrund der Topographie zwingend die Vollgeschossdefinition des § 2(3) HBO erfüllt. Die Geschossfläche des Vollgeschoss-Kellers ist bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht anzurechnen, dies gilt analog für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung
  - Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,0 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb des Baugebietes beträgt bei Satteldächern 35° bis 42°, bei freistehenden Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen 25° bis 42°. Satz 2 gilt analog für die Dächer von freistehenden Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begründet werden. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 22° bis 42°.
- 3.1.2 Dacheindeckung
  - Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Rottönen, braun und anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.
- 3.1.3 Dachaufbauten
  - Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der gebelbsseitigen Außenwand haben. Zulässig sind Giebelgauben, Dreiecksgauben (Dachneigung 35° bis 42°) und Schiepgauben (Dachneigung 25° bis 42°). Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.
  - 3.1.3.1 Giebelgauben und Dreiecksgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 40 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen und den Fensterachsen der Hauptfassade anpassen.
  - 3.1.3.2 Schiepgauben: Die Breite einer oder mehrerer Schiepgauben darf bis zu 80 v.H. der jeweiligen Traufhöhe (Versätze eingeschlossen) betragen. Eine Gesamthöhe von 1,5 m darf nicht überschritten werden.
- 3.1.4 Dachflächenfenster
  - Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig (im Lichten nicht höher als 2,0 m und nicht breiter als 1,50 m), ein Mindestabstand von 1,5 m von der Gebelbswand ist einzuhalten. Der maximale Anteil der Fensterfläche darf 40 v.H. der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 3.1.5 Dacheinschnitte
  - Dacheinschnitte sind zulässig. Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der gebelbsseitigen Außenwand haben. Die max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 3.1.6 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschossdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen unteren Punkt der Dachkonstruktion) Die zulässige Drempehöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 1,0 m. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempe unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 3 HBO zu Einfriedungen:
  - 3.2.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).
  - 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk (mit Ausnahme von Natursteinen) und Sichtbeton sind unzulässig. Die Stützmauern (mit Ausnahme von Natursteinmauern) sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden.
  - 3.2.3 Die Zäune sind mit Laubbäumen gemäß Artikelste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) und mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu bepflanzen.
- 3.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
  - 3.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnittkanten und Laubbäumen gemäß Artikelste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 branter Pergolen optisch zu integrieren.
- 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 4 HBO zu PKW-Stellplätzen:
  - PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
- 3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 5 HBO: Begrünungen
  - 3.5.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikelste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.
  - 3.5.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammstammstäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anreicherung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.6 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) 3 HBO zur Brauchwassernutzung:
  - Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.
- 3.7 Artenlisten (Auswahl):
  - Artenliste 1 (Bäume):
    - Acer campestre - Feldahorn
    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Aster pseudoplatanus - Bergahorn
    - Aucuba japonica - Kastanie
    - Juglans regia - Walnuss
    - Malus sylvestris - Weiböhlchen
    - Prunus pyramidalis - Wildbirne
    - Sorbus domestica L. Speierling
    - Tilia cordata - Winterlinde
    - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Fagus sylvatica - Buche
    - Quercus robur - Stieleiche
    - Quercus petraea - Traubeneiche
    - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Artenliste 2 (Sträucher):
    - Cornus betulus - Hainbuche
    - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
    - Cornus avellana - Hasel
    - Crataegus monogyna - Weißdorn
    - Lonicera xylosteum - Heckenrosche
    - Prunus spinosa - Schlehe
    - Rosa canina agg. - Hundrose
  - sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten:
    - Cornus mas - Kornelkirsche
    - Buxus sempervirens - Buchsbaum
    - Forstia intermedia - Forsythie
    - Wickstrohm - Wickstrohm
    - Laburnum vulgare - Gelbholz
    - Opuntia - Kletterkaktus
    - Vitis rotifolia - Echter Wein
    - Wisteria sinensis - Bauregen, Götze
    - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
  - Artenliste 3: Kletterpflanzen:
    - Clematis montana - Clematis, Waldrebe
    - Clematis viticella - Clematis
    - Hydrangea - Hortensie
    - Wisteria sinensis - Bauregen, Götze
    - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 31.08.1999 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.09.1999 in den Bekanntmachungskästen.  
Siegel der Gemeinde
- Wohratal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau-, Grundstücks-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses am 24.08.1999 vorgestellt.  
Siegel der Gemeinde
- Wohratal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 12.02.2001 bis 03.03.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 01.02.2001 in den Bekanntmachungskästen.  
Siegel der Gemeinde
- Wohratal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 25.09.2001 als Satzung beschlossen.  
Siegel der Gemeinde
- Wohratal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister
- 5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
Siegel der Gemeinde
- Wohratal, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister