

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 Prozent überschritten werden. Anlagen zur Sammlung von Niederschlagswasser werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1.3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

(§ 19 Abs. 2 - 4 BauNVO)

1.1.4. Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt im Teilbaugebiet WA 1 10,00 m, im Teilbaugebiet WA 2 12,00 m. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### 1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb eines Bereichs von 13,00 m entlang der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

#### **1.4. Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

1.4.1. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sind auf den Baugrundstücken auf einer Fläche von bis zu 3 m ab der Grenze der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.4.2. In der Planzeichnung gekennzeichnete, gemäß RAS-K-1 für die Anfahrtsicht erforderliche Sichtfeldbereiche sind von Bebauung, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs sowie Ablagerungen in Höhen ab 0,75 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten.

#### **1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zugleich Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.5.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Extensivwiesenfläche anzulegen. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.7.2 aufgeführten Baumarten. Die Maßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB den Baugrundstücken in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 zugeordnet.

1.5.2. Für das auf Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sind zur Brauchwassernutzung auf jedem Baugrundstück Zisternen mit einem Speichervolumen von 25 Liter je qm angeschlossener Dachfläche, mindestens jedoch 3000 Liter anzulegen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen. Die §§ 44, 51 und 55 Hessisches Wassergesetz sind zu beachten.

#### **1.6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum sowie fünf Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Bäume und Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra / racemosa*), Wildrose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergulme (*Ulmus montana*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie hochstämmige Obstbäume.

1.6.2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen zu entwickeln; hierzu sind ein heimischer Laubbaum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche und ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auf die Pflanzverpflichtung nach 1.6.1 anrechenbar. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.6.1 aufgeführten Baum- und Straucharten.

1.6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte im Bereich der Baugrundstücke sind auf die Pflanzverpflichtung nach 1.6.1 anrechenbar. Zur Anpflanzung empfohlen werden die unter 1.6.1 aufgeführten Baum- und Straucharten.

1.6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte im Bereich der Verkehrsfläche können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke, aus wasserwirtschaftlichen oder verkehrsplanerischen Gründen erforderlich ist. Zur Anpflanzung empfohlen werden folgende Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Holländische Linde (*Tilia intermedia*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Kaiserlinde (*Tilia pallida*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Platane (*Platanus acerifolia*), Ulme (*Ulmus hollandica*), Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Stieleiche (*Quercus robur*).

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

### **2.1. Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1. Als Hauptdachformen zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder gegeneinanderversetzte Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von 30° bis 45° (Altgrad).

2.1.2. Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind kleinformartige Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden.

2.1.3. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, sofern sie zu den Giebelseiten des Hauptdaches einen Abstand von mindestens je 2 m einhalten und insgesamt nicht mehr als 50 Prozent der Trauflänge sowie einzeln nicht mehr als 20 Prozent der Trauflänge einnehmen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind allgemein, Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig.

2.1.4. Für überdachte Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° (Altgrad) und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° (Altgrad) zulässig. Darüber hinaus sind Dächer bis 20° (Altgrad) Dachneigung zulässig, wenn sie als Grasdach hergestellt und unterhalten werden. Als Freisitz genutzte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gestalterisch integriert sind.

2.1.5. Fassaden sind in matten, gedeckten Farbtönen als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder aus Naturmaterialien auszuführen.

2.1.6. Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und senkrechte Holzlattenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

## **2.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

(§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfläche außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zu mindestens 80 Prozent als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.

## **3. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 3.1. Der Geltungsbereich befindet sich im vorgeschlagenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA. Eventuelle künftige Verbote sind zu beachten. Es ist unter anderem lediglich die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich.
- 3.2. Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeindeverwaltung Morschen oder der Unteren Denkmalbehörde des Schwalm-Eder-Kreises zu melden.
- 3.3. Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten. Der Minstdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von 80 bis 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen.
- 3.4. Bezüglich der Verwertung und Entsorgung unbelasteten Erdaushubs sind die 1. VwV Erdaushub/Bauschutt des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 11.10.1990 sowie der Ergänzungserlass vom 21.12.1992 zu beachten.
- 3.5. Entlang der Brunnenstraße (K 133) ist innerhalb eines Bereichs von 15 m (gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn) gemäß § 23 Landesstraßengesetz die Errichtung von Hochbauten unzulässig.