

## Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHLOSSZHL.
WA	IV
GRZ	GFZ
0,4	1,6
BAUWEISE	Gebäudehöhe
a.	GH = max. 16,0 m ü. Verkehrsfläche

## Zeichen der Katastergrundlage

Flur 1	Flurnummer
	Flurstücksgrenzen
31/2	Flurstücksnummer
	Gebäude vorhanden

## B Nachrichtliche Übernahmen

	Überschwemmungsgebiet bei HQ 100 (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
--	--

## A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA 1	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO) z.B. Plangebiet WA 1
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 1 BauNVO) z.B. GRZ = max. 0,4
1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ = max. 1,6
IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO) z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max.IV
a.	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Höhe der Bauweisen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) maximale Höhe über der angegebenen Höhe der Verkehrsfläche
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze
	Erhaltung Baum (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

## B Textliche Festsetzungen

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

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 16,00 m. Maßgebend für die Festlegung sind die den Erschließungsstraßen zugewandten Fassadenhöhen. Dabei wird als unterer Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche herangezogen. Maßgebend sind hierbei Ausbauhöhen der vorhandenen Straßen. Bei geneigtem Straßenverlauf ist jeweils der höchstliegende Punkt der zugeordneten Verkehrsfläche maßgebend. Im Fall von Eckgrundstücken ist jeweils der höchstliegende Punkt der höchstliegenden zuordbaren Verkehrsfläche maßgebend. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut oder der Dachtafel des obersten Geschosses.

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 festgesetzt.

#### Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach der Definition § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

**Baugrenzen (blau)**  
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

#### Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Erhaltung von Bäumen

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

### 5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu verwerten oder zu versickern. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Für die Versickerung ist ein wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

### 1. Dachflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 15° zulässig. Neu angelegte Dachflächen sowie Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen.

### 2. Fassaden

Die Fassade / Fassaden entlang der Straße Alt Oberliederbach sind durch Vor- und Rücksprünge und / oder Arkaden und / oder flächige Verglasungen und / oder Durchgänge zu gliedern.

### 3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahrten und -wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die nicht übrigen Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

### 4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf privaten Grundstücken sind so zu ordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### 5. Einfriedungen

Entlang öffentliche Verkehrsflächen sind Einfriedungen in folgender Form zulässig:  
- offen wirkende Metall- und Holzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m  
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m  
- Mauerpfeiler mit einer Höhe bis zu 1,00 m

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

## D Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

#### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

#### Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl., S. 198)

#### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

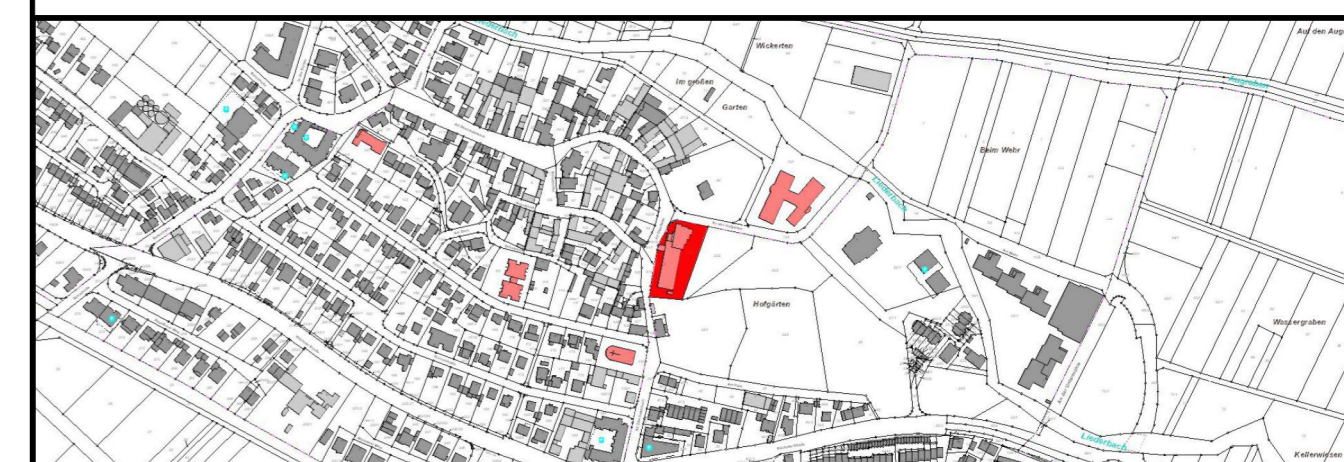
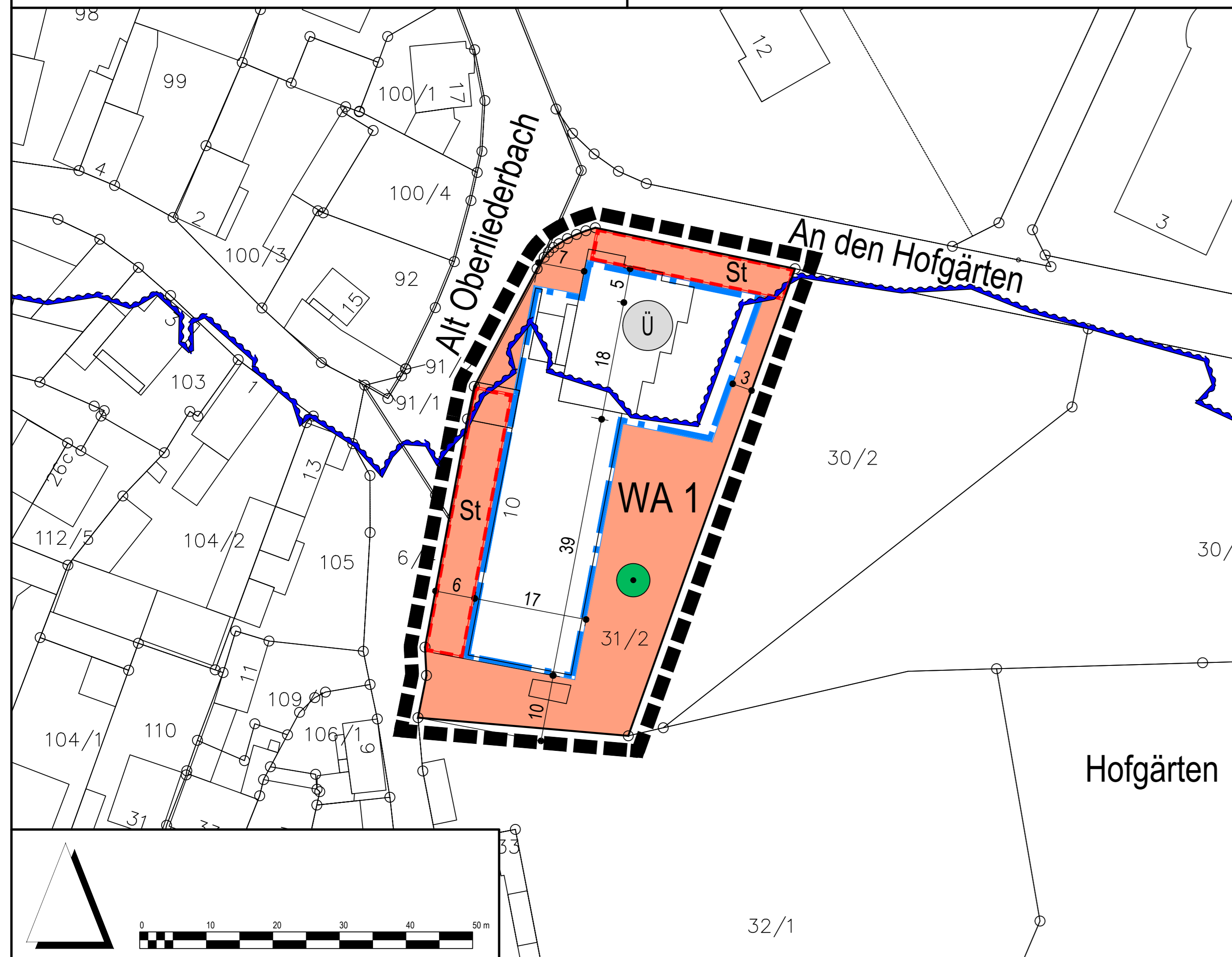
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

#### Hessisches Wassergesetz (HWG)

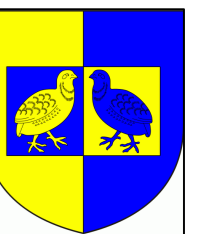
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

#### Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)



# GEMEINDE LIEDERBACH AM TAUNUS



## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1/84

### "PARK OBERLIEDERBACH"

## RECHTSPLAN ENTWURF

Plan-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 728/18
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
22.10.2018	CU / RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
26.10.2018	CU / RA	Zulässigkeit Anlagen für Verwaltungen
09.08.2019	UH	Änderungen gem. Mail vom 29.07.19
13.08.2019	UH	Anpassung Höhen gem. Telefonat vom 12.08.19
22.08.2019	UH	Beschluss Gemeindevertretung 15.08.19

PLANERGRUPPE **ASL**



HEDDERHEIMER  
KIRCHSTRASSE 10  
TEL.: 069 / 78 88 28  
E-MAIL:  
60439 FRANKFURT  
FAX: 069 / 7 89 62 46  
info@planergruppe.asl.de