

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Sondergebiet „Aparthotel Am Hahnwald“, Kiedrich / Offenlage)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 81 Absatz 1 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. IS. 457)

11. Außengestaltung der baulichen Anlagen

11.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

11.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig.

11.1.2. Die Dacheindeckung ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten.

11.1.3. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

11.1.4. Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig

11.1.5. Die Einrichtung von Solardächern ist zulässig.

11.1.6. Die im Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Technikgeschosse, etc. überschritten werden. Die Höhe der Schornsteine darf die maximale Gebäudehöhe im Umkreis von 50m um 1,0m überragen.

11.2. Fassaden

11.2.1. Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. Zulässig sind geweißter Sichtbeton, Putz, Holz und Bruchstein.

11.2.2. Sockel sind bis max. 0,80 m über gewachsenem Gelände zulässig.

11.2.3. Das vom Tal her wahrnehmbare Erscheinungsbild der Terrassierung und geschossweisen Rückstaffelung der Fassaden soll gewahrt bleiben. Die betreffenden Fassaden sollen erhalten bleiben bzw. beim Ersetzen der Fassade soll eine Rückstaffelung vom mindestens 50cm je Geschoss eingehalten werden.

11.3. Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

11.3.1. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

- 11.3.2. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.
- 11.3.3. Auslegeschilder dürfen bis 1,0 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildergröße selbst darf in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
- 11.3.4. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 11.3.5. Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

12. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

12.1. Begrünung des Baugrundstücks

- 12.1.1. Es sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 12.1.2. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 12.1.3. Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 12.1.4. Abpflanzungen der Stellplätze . Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

12.2. Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Wege- und Hofflächen

- 12.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Aufstell- und Anleiterflächen der Feuerwehr, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
- 12.2.2. Die maximale zulässige Gesamtfläche für die privaten Parkflächen beträgt 1900 m². Jede Änderung der Flächen fließt in die Bilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen ein und hat weitere Kompensationsmaßnahmen zur Folge.
Die Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

12.2.3. Die Grundstückszufahrten sind mit einer max. Breite von 6,0 m zulässig, es sind im gesamten Geltungsbereich maximal 7 Zufahrten zulässig. Die maximale zulässige Gesamtfläche für die Zufahrten beträgt 5400 m². Jede Änderung der Flächen fließt in die Bilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen ein und hat weitere Kompensationsmaßnahmen zur Folge.

Die Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

12.2.4. Die maximale zulässige Gesamtfläche für die Aufstellflächen der Feuerwehr beträgt 2000 m². Jede Änderung der Flächen fließt in die Bilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen ein und hat weitere Kompensationsmaßnahmen zur Folge.

Die Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

12.2.5. Die maximale zulässige Gesamtfläche für die Anleiterflächen der Feuerwehr beträgt 800 m². Jede Änderung der Flächen fließt in die Bilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen ein und hat weitere Kompensationsmaßnahmen zur Folge.

Die Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

12.2.6. Die maximale zulässige Gesamtfläche für die Fuss- und Radwege beträgt 1500 m². Jede Änderung der Flächen fließt in die Bilanz zu den Ausgleichsmaßnahmen ein und hat weitere Kompensationsmaßnahmen zur Folge.

Die Detaillierung der Erschließungsmaßnahmen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

12.3. Einfriedungen

12.3.1 Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,00 m Höhe, in Bereichen die unmittelbar an den Außenbereich anschließen bis 1,50 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht in den auch öffentlich genutzten Verkehrsraum öffnen.

12.3.2. Gestaltung der Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
- geschnittenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

12.4. Stützmauern

12.4.1. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, berg- und talseits bis 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau zulässig.

12.4.2. Innerhalb der gärtnerisch anzulegenden Grünfläche können Geländeversprünge durch Böschungen von einer maximalen Neigung 1:2,5 **oder/und mit Trockenmauern aus Naturgestein (Taunusquarzit)** oder/und mit Gabionen verfüllt mit gebrochenem Naturgestein von mind. 70% 100/300mm Kantenlänge und maximal 90 cm hoch hergestellt werden. Mind. 10 % der notwendigen Geländeversprünge sind als Gabione mit Bruchgesteinfüllung (100/300 mm) in möglichst südexponierter Lage herzustellen (Artenschutzmaßnahme). Mauerwinkel oder Ortbetonmauern sind nur bei Geländeversätzen in unmittelbarer Angrenzung an Gebäude, Wege, Terrassen oder Treppen zulässig. Diese sind in Gestaltung und Farbe so zu wählen, dass sie sich möglichst harmonisch in die Landschaft einfügen.

12.5. Sichtschutzwände

12.5.1. Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 7 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz, Glas oder in Materialien des Gebäudes zulässig. Im Vorgartenbereich sind sie unzulässig, mit Ausnahme der Abgrenzung des nutzbaren Außengeländes des Spabereich. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, und ähnliche Stoffe.

12.5.2. Im Spa-Bereich ist eine eingezäunte Fläche mit maximal 1,80 m über GOK, als Sichtschutz innerhalb einer beidseitigen Schrithecke aus *Carpinus betulus* zulässig. Die Hecke sollte in einer Pflanzqualität von He mind. 2 xv 150/200 cm hoch, mind. 3 Pflanzen je laufendem Meter auf beiden Seiten der Einfriedung angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

12.5.3. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

13. Abstandsflächen und Abstände

Gem. § 6 (11) HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.