

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- 1.1. Fläche für den Gemeinbedarf
- 1.2. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen; hierunter fallen insbesondere:
Bauhof der Gemeinde, inklusive Lagerhallen und Plätzen
Gebäude und Einrichtungen für Vereine
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 unter Anwendung des § 16 ff. BauNVO)

- 2.1. Z (Zahl der Vollgeschosse) II
- 2.2. GRZ (Grundflächenzahl) 0,8
- 2.3. GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 3.2. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2,50 m in besonderen Fällen (Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage usw.) überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

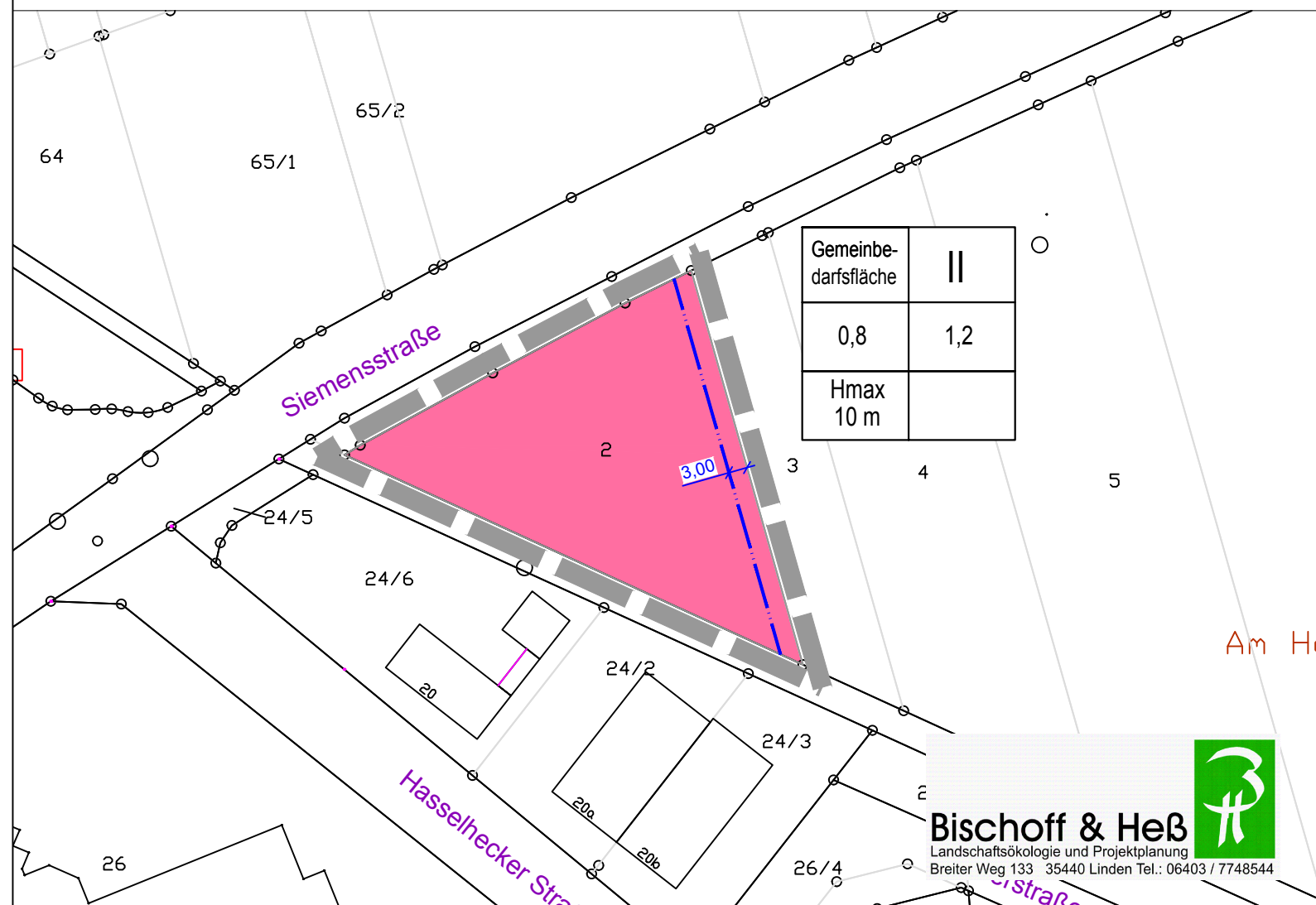
- 4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze zeichnerisch gekennzeichnet.
- 4.2. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:
 - notwendige Zufahrten
 - Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m
- 5.2. die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (23) BauGB)

- 6.1. Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.
 - 6.2. Vogelschutz
Die Verglasung von Fenstern > 1 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- ### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1. Mindestens 30 % der Freiflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:
 - a. Pflanzenliste Bäume:
einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde
 - b. Pflanzenliste Sträucher:
Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss



Gemeinde Ober-Mörlen



**Bebauungsplan Nr. 4
Vereinshalle**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung
M 1:1.000
Stand Dezember 2019

Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133 35440 Linden Tel.: 06403 / 7748544

