

Bebauungsplan Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" - 5. Änderung, Kernstadt

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB

1.1. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Die Gebäude dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).

Art der Nutzung	max. FH	max. Traufhöhe
	[m]	[müNN]
WA, Index 1	322,00	318,00
WA, Index 2	321,00	317,00

1.3. In den Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ sind die Spielflächen bei Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht mitzurechnen. Dies gilt auch für etwaige Wege in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ mit Index 2

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 5.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen, Gartenhütten o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten.
Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).
- 5.3. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Leuchten müssen daher einen ULR-Wert (upward light ratio) = 0 % aufweisen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.
6. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) zu installieren. Wenn die Dachfläche der Wohngebäude bzw. Wohndoppelhaushälften größer als 150 m² ist, ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 8 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.

Alternativ sind auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, zulässig. Hierbei gilt: 1 kWp = 5 m² Module der Photovoltaikanlage = 5 m² Module der Solarthermieanlage.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.

Die Dachflächen der Gebäude der Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte, Index 1“ bzw. „Rettungswache“ sind mit Modulen der Photovoltaikanlage zu bestücken. Die Leistung der Module muss je Gebiet mindestens mindestens 5 Kilowattpeak (kWp) betragen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen, die gemäß § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen sind, zu mindestens 10 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche, P	Quercus petraea
Vogelkirsche P, K	Prunus avium
Rotbuche **, P	Fagus sylvatica
Hainbuche *, P, S	Carpinus betulus
Esche *, **, P, K	Fraxinus excelsior
Salweide, P	Salix caprea
Feldahorn *, P, S	Acer campestre
Bergahorn **, P, K	Acer pseudoplatanus
Stieleiche P	Quercus robur
Feldulme **, K	Ulmus minor
Walnussbaum **, K	Juglans regia
Wildapfel K	Malus sylvestris
Burgenahorn S	Acer monspessulanum
Schneebblätteriger Ahorn S	Acer opalus
Italienische Erle, S	Alnus cordata
Spaeths Erle, S	Alnus x spaethii
Baum-Felsenbirne S	Amelanchier arborea
Schmalkronige Hainbuche *, S	Carpinus betulus
Hopfenbuche S	Ostrya carpinifolia
Ungarische Eiche**, S	Quercus frainetto
Schmalkronige Silberlinde *, S	Tilia tomentosa
Spitzahorn **, K, S	Acer platanoides
Silberpappel **, K	Populus alba
Wildbirne K	Pyrus pyraister
Schmalblättrige Esche **, S	Fraxinus angustifolia

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *, P	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *, P	Sambucus nigra
Brombeere P	Rubus fruticosus
Hartriegel *, P, K	Cornus mas
Waldrebe P, K	Clematis vitalba
Schlehe P	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Weißdorn P, K	Crataegus spec.
Traubenkirsche K	Prunus padus
Kreuzdorn P, K	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, P, K	Lonicera xylosteum
Hundsrose P, K	Rosa canina
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball *, K	Viburnum lantana
Liguster*, K	Ligustrum vulgare

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

P = Standortgerechte heimische Gehölze (potenzielle natürliche Vegetation)

S = als Straßenbäume geeignet

K = klimaverträgliche Gehölze (Trockenheit)

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26)

Straßenböschungen sind als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Alternativ dürfen Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) auf dem Grundstück errichtet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

9. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

9.1. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

9.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Dachneigung $\leq 40^\circ$ zu wählen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports (offene Garagen).

9.3. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und -form sowie das Dachmaterial und die -farbe aufeinander abzustimmen.
Dies gilt auch für die Fassaden hinsichtlich Material und Farbe.

9.4. Für die Dächer der Gebäude dürfen keine glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien gewählt werden.

- 9.5. Die Wandgröße und die grenzseitige mittlere Wandhöhe von Garagen an einer Nachbargrenze ist gemäß § 6 Abs. 10 HBO i.V.m. § 2 Abs.6 HBO ab der Höhe der Waagerechten der von der Wand jeweils angeschnittenen höchsten „vorhandenen Geländehöhe“ zu ermitteln.

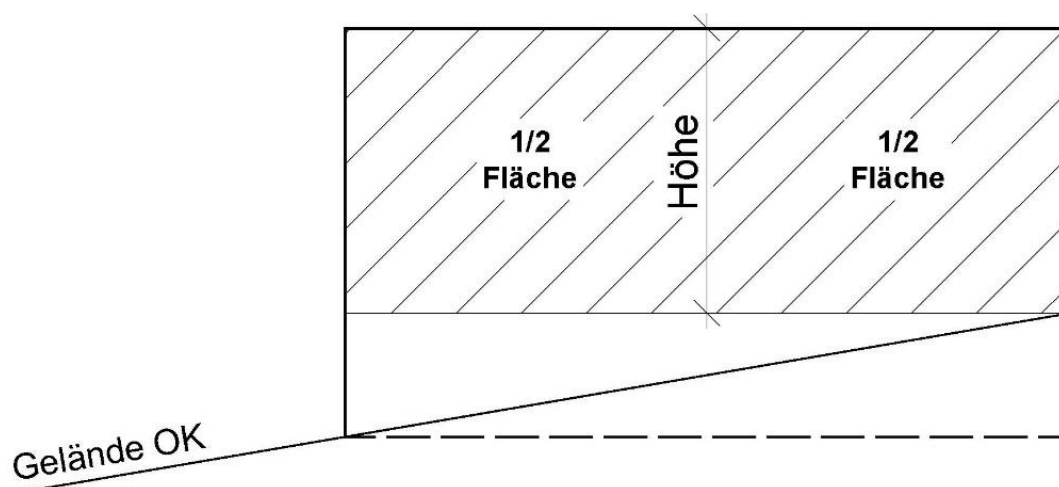


Abb. Ermittlung der Wandhöhe der Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze

- 9.6. Die Dächer der Garagen mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind extensiv zu begrünen. Das Substrat muss mindestens 15 cm stark sein.
- 9.7. Die Einfriedigungen dürfen nur bis maximal 1,0 m hoch, gerechnet ab geplantes Geländeniveau, blickdicht errichtet werden. Dies gilt auch für Stützmauern. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Einfriedigungen, die dieses Maß überschreiten, sind ab 1,0 m blickoffen zu errichten.
- 9.8. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
10. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die unbegrünter Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die Zisternen müssen je m^2 unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln.

Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

- 11.1. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob von den Maßnahmen Vögel betroffen sind. Wenn Vögel betroffen sind, ist die Räumung innerhalb des Zeitraumes nicht zulässig.
- 11.2. Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des am 23.03.1987 verordneten Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1987/19, Seite, 1112 bzw. im Wasserschutzgebiet „Stauseebrunnen, Zone IIIB, verordnet am 30.11.1988 und veröffentlicht im Staatsanzeiger 1988/52, Seite 2859 sowie in der qualitativen Schutzzone III des am 07.02.1929 verordneten Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk.
Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- 11.3. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 11.4. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist dies dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu melden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 11.5. Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 11.6. Bei Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sollte eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

- 11.7. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 13.11.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

