

Bebauungsplan „Am Eisenacker“, Gemarkung Rainrod

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 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. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das unterste Geschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (unterstes Geschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
Definition „unterstes Geschoss“: Kellergeschoss, welches bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoss wird, da es im Mittel mehr als 1,4 m oberhalb der Geländeoberkante liegt.
 - 1.3. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf 5,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der bergseitigen Fassade, nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
Die maßgebenden Höhen sind durch Interpolieren über die im Plan eingetragenen Höhenlinien zu ermitteln.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z.B. Trafo- und Gasstationen sowie 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)

Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen darüber hinaus einen Abstand von mindestens 5 m zum Rand der Straßenverkehrsfläche einhalten, es sei denn, sie werden vollständig in das Gebäude integriert.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

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

6.1. Privatwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

6.2. Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 2,5 m³ je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

6.3. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gem. HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

6.4. Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

6.5. Im Winterhalbjahr, in dem Baumfällungen vorgenommen werden sollen, sind diese Bäume nach Baumhöhlen abzusuchen. Die Baumhöhlen sind zwischen Mitte November und Ende Januar durch Einsatz einer Baumhöhlenkamera auf Besatz (Fledermäuse) zu kontrollieren. Wenn Fledermäuse angetroffen werden, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die erforderliche Umsiedlung abzustimmen. Wenn die Baumhöhlen unbesetzt sind, daher gegebenen Falles erst nach der Umsiedlung, sind diese zu verschließen.

6.6. CEF-Maßnahme „Vergrämung der Zauneidechse“

Vor Baufeldräumung ist die Zauneidechse in ein angrenzend geschaffenes Biotop zu vergrämen.

Hierfür sind die Gehölze vorsichtig zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu roden. Schwere Geräte dürfen nicht eingesetzt werden.

Anschließend ist die Vegetation ab März/April vollständig möglichst kurz gemäht und während der gesamten Aktivitätsphase kurz gehalten werden. Diese Arbeiten dürfen nur in den frühen Morgenstunden und in den Abendstunden durchgeführt werden. Wenn die Temperaturen unter 10°C liegen, darf die Maßnahme ganztägig durchgeführt werden. Das Mähgut ist sofort nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Die Randbereiche und Mulden sind ebenfalls zu beräumen.

Alle Versteckmöglichkeiten, wie Stein- und Reisighaufen, liegendes Totholz, Streuaufgaben etc. sind händisch zu entfernen. Die vorsichtige Räumung des Lebensraumes muss innerhalb der Aktivitätszeit, sowohl jahreszeitlich als auch tagesphänologisch, der Zauneidechse erfolgen.

6.7. CEF-Maßnahmen „Fledermäuse“

Die Maßnahmen sind im Winter vor der beabsichtigten Baufeldräumung vorzunehmen.

- "Aufhängen von 3 Nistkästen für die Mückenfledermaus an Bäumen“

Die Nistkästen sind im Umkreis von weniger als 1000 m, gerechnet vom Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes, unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen. Die Eignung des Standortes muss durch einen sachkundigen Fledermausexperten überprüft werden. Wenn der Standort ungeeignet ist, kann bis auf einen Abstand von 3000 m ausgewichen werden.

Sie sind in unterschiedlicher Exposition und Höhe aufzuhängen.

- "Aufhängen von 8 Nistkästen für die Zwergfledermaus an Jagdkanzeln, Hütten o.ä.“

Die Nistkästen sind im Umkreis von weniger als 500 m, gerechnet vom Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes, unter fachkundiger Anleitung aufzuhängen. Die Eignung des Standortes muss durch einen sachkundigen Fledermausexperten überprüft werden.

Die 8 Nistkästen sind in 2 - 3 Gruppen aufzuhängen, jeweils in unterschiedlicher Exposition und Höhe.

Die Nistkästen sind dauerhaft zu sichern. Es sind verschiedene Modelle zu wählen.

Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten.

Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

Wenn Flachkästen verwendet werden, müssen diese alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit überprüft werden. Die Reinigung kann entfallen.

6.8. CEF-Maßnahme „Feldsperling“

In räumlich-funktionalen Zusammenhang sind in einem geeigneten Baumbestand, vorzugsweise in einem Streuobstgebiet an lichten Standorten 3 artspezifische Nistkästen oder ein Spatzenhotel mit mindestens 3 Brutplätzen aufzuhängen.

Die Maßnahmen sind im Winter vor der beabsichtigten Baufeldräumung, oder früher, vorzunehmen.

Die Nistkästen sollen einen Durchmesser von 32 mm besitzen und höher als 2,5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, aufgehängt werden. Sie sind als CEF-Maßnahme zu markieren und dauerhaft zu sichern.

Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten.

Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Dies ist zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert jährlich zur Kenntnis zuzusenden.

Die Bäume, die für die Nistkästen gewählt werden, sind zu markieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entstehende Baumhöhlen können die Nistkästen ersetzen.

6.9. CEF-Maßnahme „Haussperling“

Es sind 3 Nistkästen in engem Verbund im Umkreis von etwa 500 m, gerechnet vom Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes, an einer Haus- oder Schuppenwand unter einem wettergeschützten Dachüberstand aufzuhängen. Die Nisthilfen können alternativ auch in einem Streuobstbestand oder einer Baumhecke angebracht werden.

In der Umgebung sollten ausreichend Büsche und Hecken vorhanden sein.

Ein Abstand zu den Nistkästen, die für den Feldlehring vorgesehen werden, ist einzuhalten.

Alternativ zu den 3 Nistkästen kann ein Spatzenhotel mit mindestens 3-5 Brutplätzen verwendet werden.

Die Maßnahmen sind im Winter vor der beabsichtigten Baufeldräumung, oder früher, vorzunehmen.

Die Nistkästen sind höher als 2,5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, aufzuhängen. Sie sind als CEF-Maßnahme zu markieren und dauerhaft zu sichern.

Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten. Sie sind in Richtung Osten oder Südosten auszurichten.

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Dies ist zu protokollieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert jährlich zur Kenntnis zuzusenden.

Wenn Bäume für die Aufhängung der Nistkästen gewählt werden, sind diese zu markieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. 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)

7.1. 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.

7.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampf Lampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.

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

Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Silber-Weide *	Silber-Weide *

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

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

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

- 9.1. Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 20° und 45° zu wählen. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 10° - 45° erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports (offene Garagen).
- 9.2. Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz dieser Einschränkung, auch integriert in das Dach, zulässig.
- 9.3. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- 9.4. Einfriedigungsmauern dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden. Es sind höhere Mauern zulässig, wenn diese für die Hangsicherung des natürlichen Geländes, s. Höhenlinien, erforderlich sind.
Entlang der öffentlichen Straßenparzellen dürfen die Einfriedigungen maximal 1 m hoch ausgeführt werden, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind maximal 1,5 m hohe Einfriedigungen zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
- 9.5. 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. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise

- 10.1. Das Baugebiet liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929, und in der Zone IIIA des Brunnens Kohden-Rainrod der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987. Die Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- 10.2. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- 10.3. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. § 21 (3) HDSchG zu schützen.
- 10.4. 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 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen.
- 10.5. Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.9.2014).
- 10.6. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss unverzüglich anzuzeigen.
- 10.7. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.

Aufgestellt: 12.07.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

