

Bebauungsplan „Zum 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 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
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 Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 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 unbegrüntes 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 gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

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

- 7.1. *Festsetzung, wenn das normale 2-stufige Bauleitplanverfahren angewendet werden muss:*

Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 0,5 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen.

Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

oder

Festsetzung, wenn das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann:

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)

8. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 8.1. Anstelle des Dachgeschosses darf max. ein Staffelgeschoss gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.
Maximale Flächengröße: < 3/4 des darunterliegenden Geschosses
- 8.2. Einfriedigungsmauern dürfen maximal 1,0 m hoch gewählt werden. Es sind höhere Mauern zulässig, wenn diese für die Hangsicherung 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 9.1. Das Baugebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen Rainrod, Schutzgebietsverordnung vom 04.11.1982, und in der Zone III A des Brunnens Kohden-Rainrod, Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987, der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG
Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

- 9.2. 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.
- 9.3. 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 gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG zu schützen.
- 9.4. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 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.
- 9.5. 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).
- 9.6. 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. Artenschutz-Maßnahmen
- Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen 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 in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Aufgestellt: 29.01.2021

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

