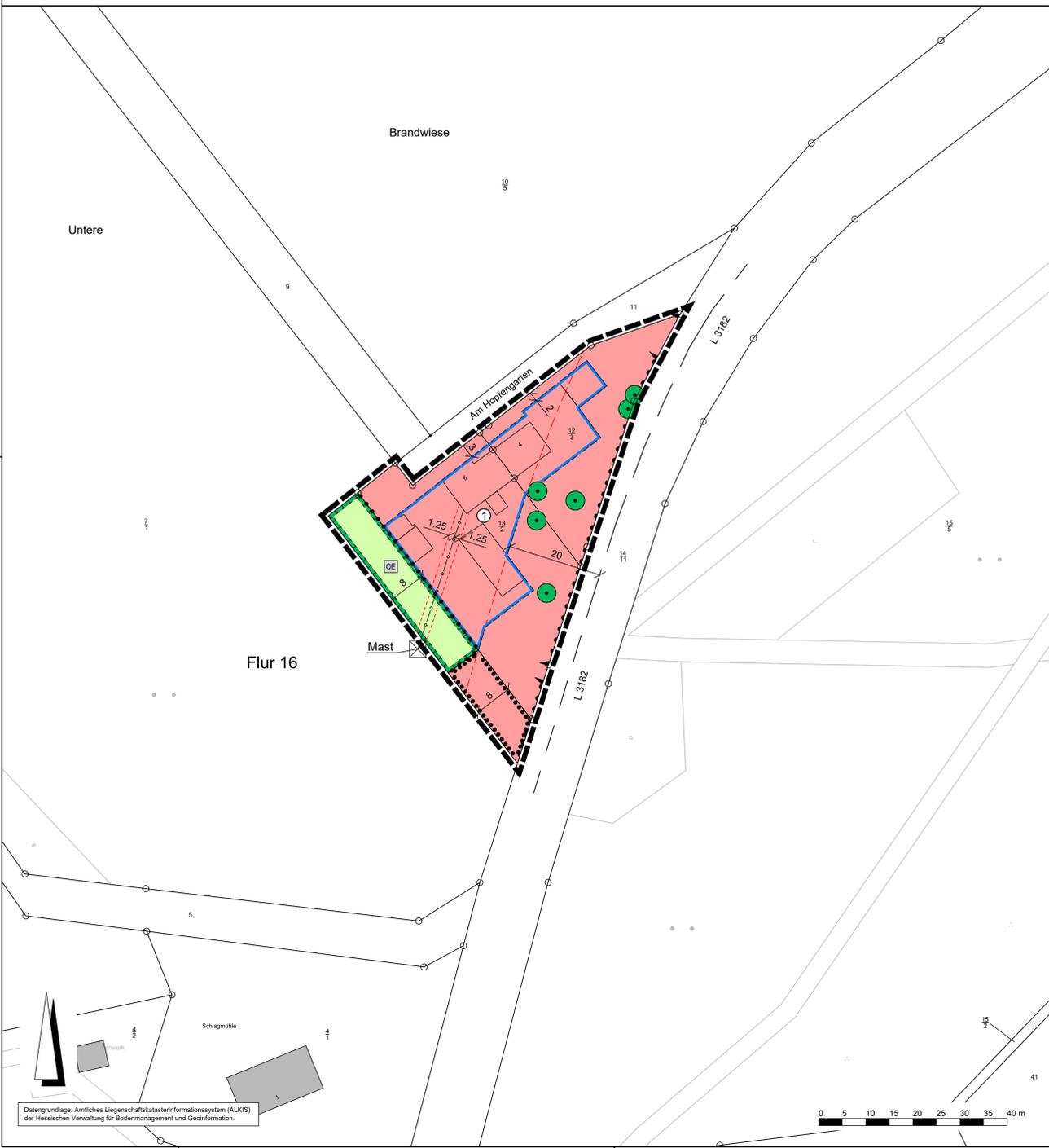


Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen

Bebauungsplan "Schloßgarten" - 2. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Ortsrandeinguß
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Baubertrotzone
- Bemessung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahmen

- 0,4 kV Kabel der Ovag Netz GmbH mit Schutzstreifen (Lage nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WA	0,4	0,6	II

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

- 1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine neuen baulichen Anlagen zulässig.
- 1.2.2 Gemäß Darstellung in der Plankarte sind neue Zufahrten entlang der Landesstraße L 3182 im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Eine Ausnahme davon bilden die bestehenden Zufahrten auf das Grundstück im Süden und im Nordosten sowie die fußläufige Anbindung auf Höhe der Gebäude Nr. 4 und 6.

1.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

- 1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen sind.

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

- 1.4.1 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeinguß gilt es die bestehenden Gehölze durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen. Je 5m² freier Fläche gilt es einen einheimischen standortgerechten Strauch zu pflanzen.
- 1.4.2 Bei der Neuanlage von Gehwegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Gehwegen sowie Hofflächen ist aus Gründen der Barrierefreiheit für immobile Personen eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.4.3 Im Bereich neuer Parkplatzflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen einheimischen, standortgerechten Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.4.4 Im Bereich des Plangebietes sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen, siehe Artenauswahl unter 4.1.
- 1.4.5 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Verwendung von Kunststrassen ist unzulässig.
- 1.4.6 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Lichtspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

- 1.4.7 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z. B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

1.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Dachneigung:
 - 2.1.1.1 Zulässig sind Sattel-, Waln- und ausschließlich versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
 - 2.1.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sowie Flachdächer zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.
- 2.1.2 Dacheindeckung:
 - Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzaune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten.
- 2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel). Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

2.3 Gestaltung von Abfallbehältern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in dem sie anhand von Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
- 2.4.2 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbäum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

- 3.1.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

- | | |
|------------------------------------|--|
| Acer campestre – Feldahorn | Obstbäume: |
| Acer platanoides – Spitzahorn | Juglans regia – Echte Walnuss |
| Acer pseudoplatanus – Bergahorn | Malus domestica – Apfel |
| Prunus avium – Hainbuche | Prunus domestica – Vogelkirsche |
| Fraxinus excelsior – Esche | Prunus cerasus – Sauerkirsche |
| Prunus avium – Vogelz.2kirsche | Prunus domestica – Pfäume, Mirabelle, Zwetsche |
| Prunus padus – Traubenkirsche | Prunus communis – Birne |
| Quercus petraea – Traubeneiche | Prunus pyrastier – Wildbirne |
| Quercus robur – Stieleiche | |
| Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere | |
| Sorbus aucuparia – Eberesche | |
| Tilia cordata – Winterlinde | |
| Tilia platyphyllos – Sommerlinde | |

Artenliste 2 (Sträucher):

- | | |
|--|--|
| Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris – Wildapfel |
| Buxus sempervirens – Buchsbaum | Rhamnus cathartica – Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea – Roter Hartriegel | Ribes div. spec. – Beerenersträucher |
| Corylus avellana – Hasel | Rosa canina – Hundrose |
| Eunonimus europaea – Pfaffenhütchen | Salix caprea – Salweide |
| Frangula alnus – Faulbaum | Salix purpurea – Pappulweide |
| Genista tinctoria – Färbeginster | Sambucus nigra – Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare – Liguster | Viburnum lantana – Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum – Heckenkirsche | Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea – Heckenkirsche | |

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Amelanchier div. spec. – Felsenbirne | Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris – Heidekraut | Lonicera nigra – Heckenkirsche |
| Chaenomeles div. spec. – Zierquitten | Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt |
| Cornus florida – Blütenhartriegel | Magnolia div. spec. – Magnolie |
| Cornus mas – Kornelkirsche | Malus div. spec. – Zierapfel |
| Deutzia div. spec. – Deutzie | Philadelphus div. spec. – Fälscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia – Forsythie | Rosa div. spec. – Rosen |
| Hamamelis mollis – Zaubernuss | Spiraea div. spec. – Spiere |
| Hydrangea macrophylla – Hortensie | Weigela div. spec. – Weigelia |

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- | | |
|--|------------------------------------|
| Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde | Lonicera spec. – Heckenkirsche |
| Clematis vitalba – Wald-Rebe | Parthenocissus ficus – Wilder Wein |
| Hedera helix – Efeu | Polygonum aubertii – Knöterich |
| Humulus lupulus – Echter Hopfen | Wisteria sinensis – Blauregen |
| Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie | |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Heilquellenschutzgebiet

Der Plankbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Herbstein (ID-Wasserschutzgebiet 535-200), festgesetzt am 13.09.1999, sowie im Trinkwasserschutzgebiet (TWS-Nr. 11.585).

4.4 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.5 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

4.6 Leitungen

Im Gebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie angrenzend eine 0,4-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten. Ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,5 m Breite ist zu beachten. Bei anstehender Bebauung muss das 0,4-kV-Kabel verlegt werden. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeinguß müssen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich des 0,4-kV-Kables getroffen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadt-verordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Herbstein, den _____

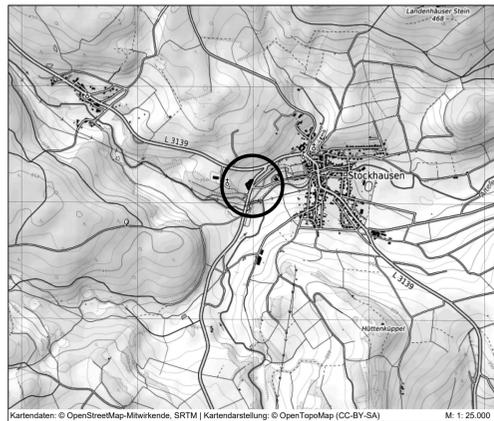
Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen
Bebauungsplan
"Schloßgarten" - 2. Änderung und Erweiterung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	05.05.2023
	16.06.2023
	24.10.2023
	18.07.2024
	03.09.2024
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil, M. Damm
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	23-2893

Entwurf