

Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Schloßgarten“ – 2. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 03.09.2024

Projektnummer: 23-2893

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

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 Ortsrandeingrünung 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, standortgerechter Laubbaum 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 Kunstrasen 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 Licht-Farbspektrum 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-, Walm- 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 Holzzäune, 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 Schotterschüttungen 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 Laubbaum 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
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Zwetsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Juglans regia – Echte Walnuss
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus domestica – Pflaume, Mirabelle,
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen

Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Echter Hopfen
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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 Denkmalschutzbehörde 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 Planbereich 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 Ortsrandeingrünung müssen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich des 0,4kV-Kables getroffen werden.