

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„An der Steingasse“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 16.08.2021

Projektnummer: 21-2555

Projektleitung: Röttger / Wolf

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Steingasse“ – 1. Änderung (Textbebauungsplan) werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1.0.1 und 1.0.2 aus dem Bebauungsplan „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 durch die textliche Festsetzung Nr. 1.0 der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, wasserrechtliche Festsetzung und nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplans „An der Steingasse“ aus dem Jahr 2018 gelten im Übrigen unverändert fort.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Für die maximal zulässige Firsthöhe / OK Gebäude der baulichen Anlagen in dem Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt als unterer Bezugspunkt die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Straße „Am Windberg“) gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet 1 und 2:

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.2 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen des vorliegenden Bebauungsplanes "An der Steingasse" gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet werden:

1.3.1 Entwicklungsziel: Naturnahe Waldbestände

Maßnahmen: Schonende Entnahme der vorhandenen Fichten, freie Sukzession der Fläche (weitere Maßnahmen werden direkt mit der Oberen Natur- und Forstschutzbehörde abgestimmt).

1.3.2 Entwicklungsziel: Erhalt des Feldgehölzes

Maßnahmen: Abschnittsweise Pflegeschnitte außerhalb der Brutzeit je nach Bedarf, maximal alle 7 Jahre.

1.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke laut im Norden der Grundstücke (nördl. Baureihe) zur Parzelle 353/3, einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5 m. Koniferen sind unzulässig. Artenauswahl siehe unter 1.5.

1.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Salix caprea	–	Salweide

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten.

Sträucher

Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Sambucus nigra	–	Schw. Holunder
Tilia platyphyllos	–	Sommerlinde

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	–	Gem. Waldrebe
Hedera helix	–	Efeu

Humulus lupulus	–	Hopfen
Lonicera ceprifolium	–	Geißblatt
Parthenocissus		
Tricuspidata „Veitchii“	–	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 1.6** Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.v.m. § 81 Abs.1 Nr. 3 HBO:

Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten und dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20 m aufweisen. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauer- und Betonsockeln in diesem Bereich zulässig.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.v.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:

Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 20% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Im Bereich der Straßenparzelle „Unterer Brückenweg“ befinden sich 0,4 und 20 kV Stromkabel der Ovag.