



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Ortsteil Freiensteinau

**Textliche Festsetzungen zum
Entwurf des
Bebauungsplanes
„Wächtersbacher Straße“ – 2. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: 19.11.2018

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de , d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wächtersbacher Straße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wächtersbacher Straße“ von 1994 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO sowie § 6 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) und die Ausnahme unter § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Die Firsthöhe wird mit einer Höhe von max. 11m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO: Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB gilt für das Mischgebiet:

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 5m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

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

1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt: Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimischen standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen.

- 1.7.2 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen (Pflanzqualität mindestens 3x verpflanzt und Stammumfang 16-18 cm) vorzunehmen.

1.8 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2.Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Erle
Fraxinus excelsior	- Esche
Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Kletterpflanzen-	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

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

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

2.1.1 Dachneigung:

2.1.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Hauptdächer mit einer Neigung bis 40°.

2.1.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauN-VO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Dachfarbe:

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot). Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

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

2.2.1 Für geplante Einfriedungen gilt: Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Einfriedungen sind auf einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind straßenseitig auf einer Höhe von maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

Mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: ein Laubbaum je 20 m² sowie ein Strauch je 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Laubbäume – und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.