

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Freiensteinau

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1a

„Auf dem Roppels“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 04.11.2020

Projektnummer: XXXXXX

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 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Auf dem Roppels“ werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Auf dem Roppels“ ersetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1a „Auf dem Roppels“ außerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung behalten ihre Gültigkeit.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB gilt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:

Die Geschossfläche ist nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

1.3 Fläche für Stellplätze und Garagen

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

1.4.1 Rad-, und Gehwege, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Entwicklungsziel Ortsrandeingrünung Streuobstpflanzung: Es gilt pro Grundstück 2 standortgerechte Hochstammobstbäume zu pflanzen.

1.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Entwicklungsziel Extensivgrünland: Maßnahmen: Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung sowie die Beweidung der

Flächen sind unzulässig. Pflegehinweis (keine Festsetzung): Der Zeitpunkt der ersten Mahd liegt vor dem 10. Juni. Die zweite Mahd findet nach dem 01. September eines jeden Jahres statt. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.5.1 Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichen 13.2.2 der PlanzV gilt: Erhalt und Pflege der östlichen Böschungsbereiche und der straßenbegleitenden Gräben.
- 1.5.2 Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
- 1.5.3 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen gem. Artenauswahl 4.1ff. oder mit Spalierobst zu begrünen.
- 1.5.4 Grundsätzliche sind für die Pflanzmaßnahmen gem. §§ 9(1)20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze und Bäume zu wählen. Ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Als Dacheindeckung dürfen nur naturrote Ziegeleindeckungen bzw. ziegelrotähnliche und dunkle Dacheindeckungen (grau, schwarz und anthrazit) verwendet werden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 2.1.2 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer, Pult oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen zugelassen werden, Flachdächer bis 4° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen montiert werden.

2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für die Einfriedungen in den Allg. Wohngebieten:
 - 2.2.1.1 Mauern sind unzulässig. Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht

um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.2.1.2 Einfriedungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten.

2.2.1.3 Die Straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,75m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25m zulässig.

2.2.2 Für Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter gilt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.2.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

2.3 Grundstücksfreiflächen

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

2.3.1.1 Mind. 90 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 1.1.3.1 und 1.1.3.2) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

2.3.1.2 Es gilt auf den Baugrundstücken davon mindestens 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25m², ein Strauch 1m² (Artenauswahl siehe 4.1ff.).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser

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

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

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

4.1 Artenauswahl

4.2 Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

4.3 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

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

4.4 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
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

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

4.5 *Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

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

4.6 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.7 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 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.

4.8 Artenschutz

Für die entfallenden Reproduktionshabitate von *Maculinea nausithous* (Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen (vorlaufende Kompensationsmaßnahmen) erforderlich. Hierfür sind geeignete Grünlandflächen aufzuwerten. Die Bewirtschaftungsweise ist an die ökologischen Ansprüche von *M. nausithous* anzupassen (zweischürige Mahd mit dem ersten Schnitt vor dem 10. Juni und einem zweiten Schnitt ab dem 01. September).

Vorhandene Grünlandflächen mit Beständen von *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) sind zur Vermeidung der Eiablage von *M. nausithous* im Zeitraum vom 15. Juni bis 31. Juli wöchentlich zu mähen. Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereich nach erfolgter Vergrämung ab dem 01. August möglich. Der Beginn der Vermeidungsmaßnahme sowie der anschließenden Erschließungsarbeiten kann erst im Folgejahr nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgen.

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) 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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei der Belichtung im Plangebiet sind ausschließlich LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren mit geschlossenen Gehäusen zu verwenden.