



Bauleitplanung der Gemeinde Freiensteinau

Ortsteil Freiensteinau

**Textliche Festsetzungen zum
Entwurf des
Bebauungsplanes
„Kiesslersweg“**

Planstand: 18.06.2020

Planungsbüro Fischer

Am Nordpark 01, 35435 Wettenberg, Tel. , 0641/98441-200 Fax. 0641/98441-155
email: m.wolf@fischer-plan.de , d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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 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.

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

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

Im Mischgebiet sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 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.

1.5 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 3 m. 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.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

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

1.7 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

Das Defizit von 70.224 Biotopwertpunkten wird einer Ökokontomaßnahme der Gemeinde Freiensteinau zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme „Waldumbau Laubwald“ befindet sich in der Gemarkung Freiensteinau, Flur 9, Flurstück 59 teilweise. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wurde nachrichtlich übernommen.

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:

Bei der Dachgestaltung sind Dachneigungen von 0-45° 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.

2.1.3 Aufbauten:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

2.2.1 Im Mischgebiet sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der Geländeoberfläche zulässig.

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.

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

2.3.1 Mindestens 90% 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 Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

- 2.3.2 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.

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 wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, 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

Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung zu prüfen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

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 sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

3.5 Stromkabel

Im Südlichen Randbereich des Plangebietes, innerhalb des Kiesslersweges, befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung der OVAG Netz GmbH, die in ihrem Bestand erhalten bleiben müssen. Bei eventuell notwendigen Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen, etc.) im Bereich der Kabel wird um Rücksprache mit dem zuständigen Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel: 06631/9710 gebeten.

3.6 Telekommunikation

Innerhalb des Straßenkörpers des Kiesslersweges befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

3.7 Artenliste (Empfehlung):

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Tilia platyphyllos

Alnus glutinosa

Fraxinus excelsior

- Feldahorn

- Hainbuche

- Vogelkirsche

- Traubenkirsche

- Vogelbeere

- Sommerlinde

- Erle

- Esche

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Viburnum opulus

Euonymus europaea

Lonicera xylosteum

Sambucus nigra

- Roter Hartriegel

- Hasel

- Gew. Schneeball

- Pfaffenhütchen

- Heckenkirsche

- Schw. Holunder

Kletterpflanzen-

Clematis vitalba

Hedera helix

Humulus lupulus

Lonicera caprifolium

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

- Gem. Waldrebe

- Efeu

- Hopfen

- Geißblatt

- Wilder Wein

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