

Gemeinde Freiensteinau, Ortsteil Weidenau

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Am Wiesengrund, östliche Hauptstraße, Hohwiesen“

## **Entwurf**

Planstand: 23.06.2020

Projektnummer: 221420

Projektleitung: Röttger/Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1.1 Gemäß Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet:  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes:  
Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird mit einer Höhe von 9,50 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.
- 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind bauliche Anlagen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ unzulässig.

## **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 Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen 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 gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Eingriffsminimierung):  
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

## **1.5 Flächen für 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 gilt für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“: Maßnahmen: Das standortgerechte, regionaltypische Grünland ist

als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Vorhandene einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich.

Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

## **1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gilt:

Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes, der örtlichen Wasserversorgung sowie für die Zugänglichkeit von Gemeindeflächen werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Gemeinde Freiensteinau festgesetzt. Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage einer Grünfläche ist zulässig.

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

### **1.7.1 Pflanzfläche**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Auengehölzen (siehe Artenliste) 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.

### **1.7.2 Einzelbaumpflanzungen**

Je Symbol in der Plankarte gilt es einen Laubbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5 m längsseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen 2. und 3. Ordnung gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

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

### **1.8.1 Erhaltfläche Nr. 1:**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt es die zum Erhalt festgesetzten Auengehölze (siehe Artenliste) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **1.8.2 Erhaltfläche Nr. 2:**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt es die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume und

Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**

Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Stützmauern sind bis zu 0,75 m straßenseitig und im Bereich zu den Nachbargrundstücken zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone der L3181 sind bauliche Anlagen unzulässig.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Dachsteine in den Farbtönen grau bis anthrazit und rote Farbtöne sowie Naturschiefer, Zinkblech und Ziegel zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.1.3 Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

### **2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.2.1 Seitliche und straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2.2 Entlang der rückwertigen Grundstücksgrenze zur Kompensationsfläche, die an das „Hängsberger Wasser“ angrenzt, ist die Errichtung einer Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50 m oder eine einheimische Heckenpflanzung (z.B. Hainbuche, siehe Artenliste) erforderlich. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Zugangsmöglichkeiten, wie z.B. Tore sind zulässig.

2.2.3 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

- 2.2.4 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutz-  
zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

## **2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

- 2.3.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gar-  
tenflächen zu nutzen, davon sind 40% mit einheimischen, standortgerechten  
Laubgehölzen sowie bewährten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.  
Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen  
eingestreut werden. Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obst-  
baum und 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, 1  
Strauch je 2 m<sup>2</sup> (vgl. Artenliste 4.6). Der Bestand kann angerechnet werden.
- 2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in  
der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz  
am Gebäude dienen.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu ver-  
werten (Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zister-  
ne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss min-  
destens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten wer-  
den.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Freiensteinau.

### **4.2 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWär-  
meG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Ener-  
gieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb  
des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt  
sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes  
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **4.3 Denkmalschutz**

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).

#### 4.4 Bauverbotszone

Bauliche Anlagen sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3181, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

#### 4.5 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie bei Abrissarbeiten 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 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.

#### 4.6 Artenauswahl

##### Artenliste 1 (Bäume\*):

###### Obstbäume\*

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Tilia cordata – Winterlinde  
Sorbus aucuparia – Eberesche

###### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Alnus incana - Grau-Erle  
Prunus padus – Gew. Traubenkirsche  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Alnusx spaethii - Purpurerle  
Fraxinus ornus - Blumenesche  
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

###### Bäume 3. Ordnung

Acer platanoides ‚Columnare‘- Säulenförmiger Spitzahorn  
Acer platanoides ‚Globosum‘ - Kugelspitzahorn  
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ - Felsenbirne  
Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ - Kugelesche  
Prunus x schmittii - Zierkirsche

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

## Artenliste 2 (Auengehölze):

### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn  
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘ - Amberbaum  
Populus nigra ‚Italica‘ - Säulenpappel  
Quercus cerris - Zerreiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Tilia americana ‚Nova‘ - Amerikanische Linde  
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ - Brabanter Silberlinde  
Tilia x euchlora - Krimlinde

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Alnus incana - Grau-Erle  
Prunus padus – Gew. Traubenkirsche  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Alnusx spaethii - Purpurerle  
Fraxinus ornus - Blumenesche

## Artenliste 2 (Sträucher):

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

## 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

## Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie  
Lonicera spec. – Heckenkirsche

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

#### **4.7 Trinkwasserschutzgebiet**

Die räumlichen Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG BR Weidenau. Festgesetzt mit der Verordnung vom 03.09.1991 (StAnz. Nr. 40 Jahr 91 Seite 2260). Die entsprechenden Gebote und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.