

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg (Hochelheim)

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 1.05

„Leihgesterner Weg – 5. Änderung“

Entwurf

Planstand: 09.06.2020

Projektnummer: 202719

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)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen u. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.05 „Leihgesterner Weg“, 1., 2., 3. und 4. Änderung werden durch die 5. Änderung aufgehoben.

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

1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 und § 6a Abs.3 BauNVO gilt für das Urbane Gebiet:

1.1.1 Tankstellen und Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet:

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximal zulässige Außenwandhöhe der Traufseite auf 6,0m und die maximale Firsthöhe auf 11,5m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das im Mittel gemessene vorhandene natürliche Gefälle. Die mittlere Außenwandhöhe der Traufseite wird gemessen vom vorhandenen natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

1.2.1.1 Höhe baulicher Anlagen: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a wird die maximal zulässige Außenwandhöhe der Traufseite auf 6,0m und die maximale Firsthöhe auf 11,5m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante –Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEFB). Die mittlere Außenwandhöhe der Traufseite wird gemessen von der Oberkante–Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEFB) bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO gilt für die Garagen im Plangebiet:

1.3.1 Vor der Garage ist eine Zufahrt mit mind. 5m Länge auf dem eigenen Grundstück anzuordnen.

1.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:

1.4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

1.4.1.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind als lebende Hecke gemäß Artenauswahl oder als Staketenzäune anzulegen.

Auswahlliste lebender Hecken:

Liguster Ligustrum vulgare

Hainbuche Carpinus betulus

Feldahorn Acer campestre

1.4.1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen sind wie folgt zu gestalten:

Bäume

Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Auswahlliste 1, davon einer im Vorgartenbereich, zu pflanzen und zu erhalten.

Auswahlliste 1:

Winterlinde Tilia cordata

Vogelkirsche Prunus avium

Bergahorn Acer pseudoplatanus

Spitzahorn Acer platanoides

Hainbuche Carpinus betulus

Eberesche Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Obstbäume (Hochstamm/ Apfel, Birne Kirsche in Sorte) auf stark wachsender Unterlage

Sträucher

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Es sind auf mind. 10% der Fläche landschaftsgerechte Gehölze gemäß Artenauswahlliste 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Auswahlliste 2:

Pfaffenhütchen Euonymus europaea

Hasel Corylus avellana

Weißdorn Crataegus spec.

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Holunder Sambucus nigra

Hartriegel Cornus sanguinea

Schlehe Prunus spinosa

Liguster Ligustrum vulgare

Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius

Flieder Syringa vulgaris
Forsythie Forsythia spec.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen –HBO- (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

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

Die Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet 1a dürfen 0°-45° betragen, im WA 1 25°-45°. Die Dachneigungen im Urbanen Gebiet dürfen 0-20° betragen, Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer (ohne Begrünung) sind bei Garagen und Carports zulässig.

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung (BauGB / HWG)

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

3.1 Je Grundstück und Gebäude im Gebiet 1a, 2, 4 und 4a gilt es eine Zisterne zu errichten.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

4.1 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind nach § 21 Abs.3 HDSchG geschützt. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.2 Die Errichtung von Anlagen zum Speichern von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser werden empfohlen.

4.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet 2 erloschener Bergwerksfelder. Bergbau ist in diesen nicht betrieben worden.

4.4 Für die Errichtung der Stellplätze im Überschwemmungsgebiet des Kleebachs ist ein Befreiungsantrag gemäß § 15 HWG erforderlich.

4.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
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 pyraster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin

Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

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

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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