

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Reiskirchen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Reiskirchen“ – 2. Änderung im Bereich Schwalbacher Straße

Entwurf

Planstand: 20.07.2020

Projektnummer: 217019

Projektleitung: Wolf / Buch

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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Für das WA 1 gilt: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 2.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

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

Bei der Neuanlage von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der rückwärtigen (nördlichen) Grundstücke zu belasten.

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubsträucher, einreihig, Pflanzabstand 1,0 m vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen (vgl. 4.1 Artenauswahl).

1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Nadelgehölze sind durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

2.1.2 Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig. Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dachneigungen bis max. 35° zulässig.

2.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.1.4 Bei der Neuerrichtung von Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer (bis 5°) dauerhaft zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen errichtet werden.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Bei Neuerrichtung von Einfriedungen sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Einfriedungen sind i.V.m. mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen (vgl. 4.1 Artenauswahl).

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 gilt: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaute Grundstücksfläche) sind als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², (vgl. 4.1 Artenauswahl). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB nach Plankarte vorzunehmenden bzw. zu erhaltenden Bepflanzungen können hierbei angerechnet 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 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 gilt: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 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

Obstbäume:

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

Tilia platyphyllos – Sommerlinde

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel
<i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Frangula alnus</i> – Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> – Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

<i>Amelanchier div. spec.</i> – Felsenbirne	<i>Lonicera caprifolium</i> – Gartengeißblatt
<i>Calluna vulgaris</i> – Heidekraut	<i>Lonicera nigra</i> – Heckenkirsche
<i>Chaenomeles div. spec.</i> – Zierquitte	<i>Lonicera periclymenum</i> – Waldgeißblatt
<i>Cornus florida</i> – Blumenhartriegel	<i>Magnolia div. spec.</i> – Magnolie
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Malus div. spec.</i> – Zierapfel
<i>Deutzia div. spec.</i> – Deutzie	<i>Philadelphus div. spec.</i> – Falscher Jasmin
<i>Forsythia x intermedia</i> – Forsythie	<i>Rosa div. spec.</i> – Rosen
<i>Hamamelis mollis</i> – Zaubernuss	<i>Spiraea div. spec.</i> – Spiere
<i>Hydrangea macrophylla</i> – Hortensie	<i>Weigela div. spec.</i> – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

<i>Aristolochia macrophylla</i> – Pfeifenwinde	<i>Hydrangea petiolaris</i> – Kletter-Hortensie
<i>Clematis vitalba</i> – Wald-Rebe	<i>Lonicera spec.</i> – Heckenkirsche
<i>Hedera helix</i> – Efeu	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Wilder Wein

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

4.2 Stellplätze

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

4.3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 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.

4.4 Artenschutz

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 überwinterte Arten zu überprüfen.

4.5 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan:

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

4.6 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).