Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Volpertshausen

Bebauungsplan Nr. 5.06 "Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen" - 5. Änderung

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Hüttenberg-20500600\SUB00014\BricsCAD\ES_Zw_Weidenhausen_Volpertshausen_5A.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.915).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flur 5 — Flurnummer
- 87/5 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- 5,5 m — Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MI	0,4	0,8	II	o	12,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen – 2. Änderung" werden im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO gilt:

Es ist eine max. Höhe der Oberkante Gebäude (Oberster Gebäudeabschluss) von 12,5 Metern zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Rheinfelser Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.3.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 1:

Es wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis insgesamt 0,9 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig ist, sofern diese wasserdurchlässig (z. Bsp. breitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) befestigt werden.

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

Eingriffsminimierung: Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. Bsp. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

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

1.5.1 Straßenbäume im Verkehrsbegleitgrün: Entlang der Rheinfelser Straße (L 3054) sind heimische Laubgroßgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gemäß der Darstellung der Plankarte zu pflanzen. Die Bäume können mit einer Abweichung von bis zu 3 Metern positioniert werden, die Zahl der zu pflanzenden Bäume darf dadurch nicht vermindert werden. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen sind für je 4 Stellplätze heimische Großgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen (Artenauswahl siehe Empfehlung). Bei Abgang ist der Baum gleichartig zu ersetzen.

1.5.2 Bei Gehölzanpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind ca. 6-8 qm groß oder als durchgehender Grünstreifen anzulegen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Für Hauptgebäude sind Dächer mit der Neigung zwischen 30 und 45 ° zulässig. Bei untergeordneten Nebenanlagen sind auch flachere Neigungen zulässig. Zudem sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Fotovoltaikanlagen abgesehen werden.

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

Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und / oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 Metern ist einzuhalten.

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

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Weiterhin sind je Grundstück 2 hochwachsende Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Artenauswahl siehe Empfehlung).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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.

3.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.3.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.3.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

3.3.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.4 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

3.4.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, 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).

3.4.2 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen soll in einer Zisterne aufgefangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) genutzt werden. Das Gesamtvolumen der Zisterne soll mindestens 8 m³ betragen, davon sollen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

3.5 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
Prunus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus catharticа – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
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
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

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

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___.20___

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.20___ bis einschließlich ___.___.20___

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.20___

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hüttenberg, den ___.___.20___

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

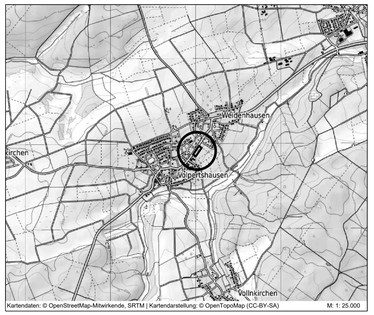
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.20___

Hüttenberg, den ___.___.20___

_____
Bürgermeister

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Volpertshausen

Bebauungsplan Nr. 5.06 "Zwischen den Ortsteilen Weidenhausen und Volpertshausen" - 5. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M. 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	13.10.2020 04.04.2022 13.06.2022
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	21-2606