

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2.15

„Im Dollenstück III“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 10.10.2023

Projektnummer: XXXXXX

Projektleitung: Wolf / Will

1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:

1.1.1 Unterer Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.1.2 Untere Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höchstlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Bei Flachdächern wird mit Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1: Im Sondergebiet ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² und ein Fachgeschäft (nur Non-food-Betriebe) oder Landhandel mit max. 400m² (VK) zulässig. Weiter zulässig ist eine Bäckereifiliale mit „Drive-In-Schalter“ mit einer Verkaufsfläche von max. 150m² (VK). Zudem sind Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der Nr. 1: Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet mit der Nr. 1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern diese waserdurchlässig befestigt werden.

1.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 gilt (siehe Nutzungsmatrix): Flächenbezogene Schalleistungspegel: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der Nutzungsmatrix angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

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:

2.1.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Je Gebäude sind Dachneigungen bis max. 40° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebendächer und Nebenanlagen.

2.1.2 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

Werbeanlagen dürfen die Fristhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern oder Masten darf die einzelne Werbefläche die Größe einer Euro-Plakatanschlagtafel und eine Gesamthöhe von 8,00 m über dem neu errichteten Geländeniveau nicht überschreiten. Werbefahnen oder –pylone sind entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem neu errichteten Geländeniveau zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der L 3054
- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien, mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen auf Dachflächen/Grundstückseinfriedungen

2.3 Grundstückseinfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Grundstückseinfriedungen im Sondergebiet sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; Zäune sind mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

2.4.1 Die laut Grundflächenzahl und zulässiger Überschreitung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80 % mit heimischen

Laubgehölzen (geeignete Arten siehe Artenempfehlung) zu bepflanzen.

2.4.2 Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (geeignete Arten siehe Artenempfehlung).

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

3.1 Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es kann zur Brauchwassernutzung (z.B. gewerbliche Nutzung, Toilettenspülung, Grünbewässerung) verwendet werden. Es wird empfohlen im Sondergebiet eine Rückhaltemöglichkeit von mindestens 10 l/m² bebaute Fläche herzustellen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.3 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem kein Bergbau mehr betrieben wurde.

3.4 Brandschutz

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

3.5 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Höhenlage über

220,00 m ü. NN. Wir weisen darauf hin, dass für die geplante Bebauung (bei 12 m Gebäudehöhe) im Plangebiet ausreichende Druckverhältnisse nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 – 500 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen – Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“ sichergestellt werden können. Dies gilt für Trinkwasserentnahmestellen ab einer Geländehöhe von ca. 221 m ü. NN. Die Kosten für die Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

3.6 Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

3.7 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 pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

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

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – 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	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	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

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