

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Nr. 3 – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 02.09.2020

Projektnummer: 213719

Projektleitung: Röttger / Wolf

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**

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 von 1966 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

Mischgebiet

1.1.1 Im Mischgebiet (MI 3 und MI 4) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) und die Ausnahme unter § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet (MI 4) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzbebauung zulässig ist, festgesetzt.

Gewerbegebiet

1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE 1) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE 1) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und eine Größe von 200m² nicht überschritten wird.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft (SO_{Landwirtschaft})

1.1.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft (SO_{Landwirtschaft}) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Landwirtschaftlicher Betrieb und untergeordnete Nutzungen,
2. Landwirtschaftliche Nebengebäude (z.B. Hallen, Getreidelager, Futtermittellager, Silos und Fahrzeugunterstände),
3. Wohnungen (max. 4 Wohneinheiten),
4. Büronutzungen,
5. Tierarztpraxis,
6. Stellplätze.

1.1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft (SO Landwirtschaft) gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 12m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

1.1.7 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft (SO_{Landwirtschaft}) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzbebauung zulässig ist, festgesetzt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsnaher Hausgärten

1.1.8 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsnaher Hausgärten sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)

Im gesamten Plangebiet (Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet Landwirtschaft) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Fluchttreppen, Stützmauern), Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone zur Landesstraße sind keine baulichen Anlagen (Hochbauten) zulässig.

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

Bei der Neuerrichtung von Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind im gesamten Plangebiet (Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet Landwirtschaft) in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

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

1.4.1 Entwicklungsziel: Extensives Grünland

Maßnahmen: Schutz und Pflege des wechselfeuchten Grünlandes durch eine extensive Nutzung.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Das Grünland ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften.

Während der Reproduktionsphase von *Maculinea spec.* zwischen 15. Juni und 15. September ist keine oder allenfalls eine mosaikartige Mahd zulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Im nördlichen Bereich sind die Gehölze innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Eingrünung

Maßnahmen: Es ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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 Es sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

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

Bei der Neuerrichtung sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie zum Beispiel Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (einreihiger Pflanzabstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (siehe Artenauswahl).

2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7HBO)

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern und Fahnen darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 8m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

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

90 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Artenauswahl).

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

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 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).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (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 Bekanntmachung 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.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Anlagen entlang der L 3127 sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20m (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 3 von 1966 10m im Bestand), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten. An die Bauverbotszone schließt auf 20m die Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

3.6 Artenschutz

- 3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. 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.
- 3.6.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) durchzuführen.
- 3.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I und II Geilshausen. Festgesetzt mit der Verordnung vom 14.03.1995 (StAnz. Nr. 16 Jahr 95 Seite 1258). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

3.8 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
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

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 §§ 16 Abs. 1 und 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen