

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk)

## **Vorentwurf**

Planstand: 09.10.2020

Projektnummer: 198019

Projektleitung: Röttger / Wolf

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.1.2 Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 BauNVO**

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

### **1.1.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar und untergeordnete Wege zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) und innerhalb des Mischgebietes (MI 3):**

Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

### **1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.**

## **1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

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

### **1.4.1 Gehwege, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten**

Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

- 1.4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von den, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Grabenverlauf“ ist die Verrohung des Regenwasserkanals zu öffnen und unter Einbezug der festgesetzten Wasserflächen ein naturnah gestalteter Grabenverlauf mit zugehörigen Uferbereichen anzulegen. Der Grabenverlauf ist als unbefestigter Graben mit abgeflachten Böschungen zu gestalten und soll durch natürlichen Sukzession als Ufergehölzsaum entwickelt werden.

**1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26)**

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

**1.6 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Haushälfte 1 Wohnung zulässig.

**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

**2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Dachneigung

- 2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45°.

- 2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°.

- 2.1.3 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

## Dacheindeckung

2.1.4 Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.1.5 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

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

2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Höhe von max. 1,20m über Geländeoberkante und im WA 1 gilt eine Höhe von max. 2,50m, sowie im Mischgebiet (MI 3) gilt eine Höhe von max. 1,60m über Geländeoberkante.

2.2.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.2.4 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutz-zäune bis zu einer Höhe von 2,00m und einer Länge von 5,00m zulässig.

## 2.3 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.4 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10,00m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6,00m über dem natürlichen Gelände 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)**

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20,00m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2,00m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche 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)

### **3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder für die Bewässerung von Gartenflächen zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6,00m<sup>3</sup> betragen.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau.

### **4.2 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hin-gewiesen. 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 Bekannt-machung 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.

### **4.3 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).

#### 4.4 **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 Mainzlar des Zweckverbandes Lollar – Staufenberg. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

#### 4.5 **Artenschutz**

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 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.

#### 4.6 **Artenauswahl**

##### **Artenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre – Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides – Spitzahorn	Malus domestica – Apfel
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus communis – Birne
Prunus padus – Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

##### **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  
*Ligustrum vulgare* – Liguster  
*Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche  
*Lonicera caerulea* – Heckenkirsche

*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 §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.