

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Wohngebiet

„Im Londörfer Feld“

Vorentwurf

Planstand: 13.07.2021

Projektnummer: 20-2278

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 (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Londörfer Feld“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet „Londörfer Feld“ von 1998 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkannte auf 11 m über der Oberkannte Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Hofflächen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün eine Wiese anzulegen und extensiv, durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, ohne Düngung, zu pflegen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrten 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.

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

Pflanzfläche:

1.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe

Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 3 m. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Einzelpflanzungen:

- 1.5.2 Je Symbol in der Plankarte, für das Anpflanzen von Bäumen, ist ein regionaltypischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenauswahl 4.5).
- 1.5.3 Je Symbol in der Plankarte, für das Anpflanzen von Sträuchern, sind regionaltypischer Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenauswahl 4.5).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander versetzte Pultdächer) mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Es sind Zeldächer mit einer Neigung von 15° bis 35° zulässig. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- 2.1.2 Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen sind unterschreitende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
- 2.1.3 Zur Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

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

- 2.2.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz, Drahtgeflecht oder Stabgitter in Verbindung mit regionaltypischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie heimische Laubhecken zulässig.
- 2.2.2 Es gilt die maximale Höhe von 1,5 m über Geländeoberkannte sowie ein Mindestabstand von 0,15 m zum Boden.
- 2.2.3 Betonsockel, Mauersockel und Mauern sind unzulässig. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

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

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

2.3.1 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste 4.6). Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum und/ oder 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 2 m² (vgl. Artenliste 4.5). Der Bestand kann angerechnet werden.

2.3.2 Die flächige Gestaltung durch Schotter-, Kies-, Split- und Steinschüttungen von mehr als 1 m² oder in der Summe von 5 m² ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten (Garten-/Brauchwassernutzung). Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden. Bevor das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeführt wird, ist der Überlauf an eine Rigole mit mindestens 2 m³ anzuschließen, sodass Niederschlagswasser versickern kann.

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 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Bauverbotszone

Hochbauten sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 Metern entlang der L 3127, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

4.5 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
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose

Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

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 tricuspidata – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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

4.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I und II Mainzlar. Festgesetzt mit der Verordnung vom 23.04.1991 (StAnz. Nr. 22 Jahr 91 Seite 1380). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

4.7 Artenschutz

- 4.7.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

- 4.7.2 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.

4.8 Brandschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.