



A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)



A.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 ff. §§ 16-23 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. Firsthöhe (TH)	max. Zahl der Vollgeschosse (Z)
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachformen	Dachneigung

A.3 BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

A.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

A.5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB; § 1a BauGB, § 9 (1a) BauGB)



öffentliche Grünfläche

A.6 KATASTERAMTLICHE HINWEISE



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

39

A.7 SONSTIGE HINWEISE UND ANGABEN

Vorgeschlagene Grundstückseinteilungen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, schematische Gebäudezeichnungen sowie Standort und Anzahl von Bäumen sind unverbindlich. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:750 dargestellt. Maße sind, wo nicht angegeben, graphisch zu ermitteln. Die Planzeichnung ist genordet. Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand März 2019.

B. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

B.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO.

B.2 MASS DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es gelten folgende Festsetzungen:

max. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	II
max. Traufhöhe (TH)	7,5 m
Bauweise	offen

Die Traufhöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachendeckung mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand gemessen. Sie soll zugleich über die Länge der Außenwand gemittelt werden. Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 2 und Satz 4 BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Die Geschossflächenzahl ist nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO nur über die Geschossfläche von Vollgeschossen nach § 20 (1) BauNVO zu berechnen. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

B.3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

B.3.1 PFLANZUNGEN, PFLANZLISTE (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind an der potentiell-natürlichen Vegetation zu orientieren.

Gemäß der nachstehenden, nicht abschließenden Pflanzliste sollen für Anpflanzungen folgende Arten verwendet werden:

Bäume: Vogelkirsche/ Wildkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche, Bergulme, Feldulme, Eberesche, Gemeine Esche, Winterlinde, Sommerlinde, Feldahorn, Bergahorn, Weißdorn, Stieleiche, Schwarzerle, Hängebirke, Hasel und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Sträucher [für Einzelsträucher und Hecken]: Deutsche Mispel, Hasel, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Hundrose, Schlehe/Schwarzdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Hartriegel, Himbeere, Vogelbeere/Eberesche und andere standortgerechte, heimische Sträucher.

B.3.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Geltungsbereich auf privaten Flächen vorhandenen Obst- und Laubbäume sind so weit wie möglich zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bebauung der entsprechenden Grundstücksflächen nicht entgegenstehen. Entnommene oder abgängige Bäume sind in derselben Anzahl zu ersetzen.

B.3.3 GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf privaten Flächen ist die gemäß § 19 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens zu 80% als Garten- und Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50% mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen oder als Obstbaumwiese anzulegen. Die Pflanzenauswahl ist an B.3.1 zu orientieren. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölze incl. Thuja) ist bis zu einem Anteil von 10% zulässig. Als Richtwerte gilt für Bäume ein Pflanzabstand von max. 8,0 m und für Sträucher von ca. 1,5 m). Auf die Regelungen zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher im Hessischen Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

B.3.4 BEFESTIGTE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In der Gestattung und Nutzung der privaten Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Flächenbefestigungen, insbesondere von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Lagerflächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Natur- oder Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken etc.) herzustellen, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist. Flächenbefestigungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig.

Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen. Werden öffentliche Verkehrsflächen nicht mit Asphalt oder Beton ausgeführt, ist die Direktversickerung umfanglich zu gewährleisten.

B.3.5 ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen soll gemäß § 37 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Das Niederschlagswasser ist in bewirtschafteten Retentionszisternen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es ist ein gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal vorzusehen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist dabei auf eine Spende von 0,1 l / s / 100 m² Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schmutzablauf des Regenwasserfilters vor dem Zulauf in die Retentionszisternie ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

B.3.7 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB, § 1a BauGB)

Es gilt § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

C. FESTSETZUNGEN GEMÄSS HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO)

C.1 DACH (§ 91 HBO)

C.1.1 DACHFORM (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer (SD, WD, KWD, PD).

C.1.2 DACHNEIGUNG (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude darf 5° bis 45° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.

C.2 AUSSENWAND (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Außenwände sollen in hellem Farbton gehalten werden. Abweichend davon sind Sichtmauerwerk, örtliche Naturstoffe und Holz generell zulässig.

C.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Bei der Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist die gleiche Farbgebung wie beim Hauptgebäude zu verwenden oder sie sind aus Holz oder mit Holzverkleidung herzustellen.

C.4 AUSSENBELEUCHTUNG (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Außenbeleuchtung sind LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, Natriumdampf-Hochdruck-Lampen, Leuchtstofflampen und Kompakt-Leuchtstofflampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zulässig.

C.5 EINFRIEDUNGEN (§ 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Straßenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

Als Einfriedung sind zugelassen: Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden); Holz- oder Stahlrankzäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste); Holzzäune mit senkrechter Lattung; erforderliche Stützmauern und Punktfundamente für Zäune.

Sichtschutzwände sind zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D.1 WASSERWIRTSCHAFT

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadlendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz 48/87, S. 2373) sind zu beachten.

Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

D.2 STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN

Ansprüche gegen die Hessische Straßenbauverwaltung bzw. den Straßenbaustatsträger auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen klassifizierten Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, sind ausgeschlossen.

D.3 DENKMALSCHUTZ

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind die Fundmeldungen an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, an den Magistrat der Stadt Rauschenberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu richten.

D.4 ALTLASTEN

Im Altflächen-Informations-System des Landes Hessen sind für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet.

D.5 TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

D.6 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UND GEHÖLZARBEITEN

Eine ökologische Baubegleitung (Fachbüro, Fachgutachter) ist zu gewährleisten, um artenschutzrechtliche Belange während der Bauphase zu berücksichtigen. Dies gilt für die Baufeldräumung sowie ggf. notwendige Gehölzarbeiten.

Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres, vorzusehen und durchzuführen.

D.7 BODENKUNDLICHE BAUBEGLEITUNG

Bei größeren Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

D.8 STELLPLATZSATZUNG

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rauschenberg ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 07. Juni 2018 (GVBl. S. 197).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz, Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Projekt	Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Luck“, Ernsthausen, im Verfahren nach § 13b BauGB
Übersicht o.M.	
Planungs-träger	Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg
Inhalt	Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 8 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
Stand	Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden & Träger off. Belange nach § 4 (2) BauGB September 2019
Plan-verfasser	GEOplan Ingenieur-Gesellschaft Berliner Straße 18 • 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geo-plan-marburg@t-online.de • www.geo-plan-marburg.de