

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

Bebauungsplan „Südlich des Drosselweges“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Mi Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: Oberkante Gebäude
- OKab. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinning mit Angabe der Schutzzone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Ohr"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStG
- Baubeschränkungzone gemäß § 23 Abs. 2 HStG
- Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKab.
1	Mi	0,5	1,0	ll	o	9,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstankstellen unzulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Drosselweg, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Mischgebiet.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdeckte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgerade, einzuhalten.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist in den ersten drei Jahren eine Ausagerung der durch Gülleausbringung mit Nährstoffen angereicherten Böden vorzunehmen. Hierzu ist eine drei- bis vierschürige Mahd durchzuführen und das Mahdgut abzutransportieren. Eine Düngung (weder mineralisch noch organisch) oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ab dem dritten Jahr ist das Mahdregime auf eine zweischürige Mahd umzustellen. Die erste Mahd ist zwischen dem 01. Juni und 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 30. September eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mahdgut ist abzuführen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind weiterhin unzulässig.

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

Oberirdische Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weittufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand sowie die nach den zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.

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

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5°. Die Verwendung von spiegelfenden Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Stabgitter oder Maschendraht sowie die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubhecken.

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

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Ein Zisternenüberlauf ist entweder an den Abwasserkanal anzuschließen oder vor Ort zur Versickerung zu bringen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Rauschenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessArch) 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).

4.3 Erarbeiten und Bodenverunreinigungen

Sollten in Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

4.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone II/B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohlatal und Städtalort der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987; StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005; StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.6 Kampfmittelbelastung

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 26.03.2018 darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg und durch die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht am Waldrand in ca. 1.000 m Entfernung nicht ausgeschlossen werden kann, dass gesprengte Kampfmittel vorhanden sein können. Daher ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

4.7 Bauverbotszone und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStRG

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.8.1 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 (§ 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,
- Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

4.8.2 Sowohl Baufeldräumung als auch etwaige Gehölzarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., vorzunehmen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine baubiologische Begleitung vorzusehen, um sicherzustellen, dass es zu keiner Verletzung artenschutzrechtlicher Belange (z.B. Bodenbrüter) kommt bzw. drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten zeitnah durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

4.9 Hinweise zur Eingriffsminderung

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenen Gehäuse zu verwenden. Bei Einfriedungen jeglicher Art ist nach Möglichkeit auf eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu achten.

4.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume) Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hst. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Salix purpurea	- Pappulrweide
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schw. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gew. Esche	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Juglans regia	- Walnuss	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel	Quercus robur	- (Zier-)Pflaume
Populus nigra	- Schwarz-Pappel	Quercus petraea	- Steiche
Populus tremula	- Zitter-Pappel		- Traubeneiche

Artenliste 2 (Heimische Sträucher) Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amygdalus ovalis	- Gem. Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus mas <th>- Kornelkirsche</th> <td>Ribes div. spec.<th>- Beerensträucher</th></td>	- Kornelkirsche	Ribes div. spec. <th>- Beerensträucher</th>	- Beerensträucher
Cornus sanguinea <th>- Roter Hartweid</th> <td>Prunus pyramidalis<th>- Wildrose</th></td>	- Roter Hartweid	Prunus pyramidalis <th>- Wildrose</th>	- Wildrose
Cornus avellana <th>- Hasel</th> <td>Prunus spinosa<th>- Schorle</th></td>	- Hasel	Prunus spinosa <th>- Schorle</th>	- Schorle
Crataegus monogyna <th>- Eingriff. Weißdorn</th> <td>Rosa canina<th>- Hundrose</th></td>	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina <th>- Hundrose</th>	- Hundrose
Crataegus laevigata <th>- Zweigriff. Weißdorn</th> <td>Sambucus nigra<th>- Schw. Holunder</th></td>	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra <th>- Schw. Holunder</th>	- Schw. Holunder
Eucornium europaeum <th>- Pfaffenhäutchen</th> <td>Salix caprea<th>- Salweide</th></td>	- Pfaffenhäutchen	Salix caprea <th>- Salweide</th>	- Salweide
Lonicera xylosteum <th>- Heckenkirsche</th> <td>Viburnum lantana<th>- Wolf-Schneeball</th></td>	- Heckenkirsche	Viburnum lantana <th>- Wolf-Schneeball</th>	- Wolf-Schneeball

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher) Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleia davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blau-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzia	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamanellis mollis	- Zauberbaum	Spiraea bumalda	- Sommerspiree
Hydrangea macrophyll.	- Hortensie	Weigelia florida	- Weigelia
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

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

4.11 Grenzabstände für Einfriedungen und Pflanzungen

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände für Einfriedungen gemäß § 16 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NabRG) sowie für Pflanzungen gemäß §§ 38 bis 40 NabRG insbesondere zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.02.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 05.03.2018
09.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.01.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 21.01.2019
22.02.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Rauschenberger Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rauschenberg, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Rauschenberg, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarten (Maßstab 1 : 25.000)

