



Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan
„Südlich des Drosselweges“**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 13.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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 Vergnügungsstätten unzulässig.

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung 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 überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze, 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 Aushagerung 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 abzufahren. 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 weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1.6.1 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.

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

- 1.6.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3,0 m breite geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Sträucher sind 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 **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)**

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung 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 begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, 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 (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).

4.3 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Sollten im 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 (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen 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 IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtlendorf des Zweckverbandes 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

4.5.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.5.2 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

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. 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,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 Eingriffsminimierung

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem 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. Hei. 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	- Purpur-Weide
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		- (Zier-)Pflaume
Populus nigra	- Schwarz-Pappel	Quercus robur	- Stieleiche
Populus tremula	- Zitter-Pappel	Quercus petraea	- Traubeneiche

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

Amelanchier ovalis	- Gem. Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriff. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball

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

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisb.
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophyll.	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

4.11 Grenzabstände für Einfriedungen und Pflanzungen

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