

01.09.2011

STADT BABENHAUSEN

Stadtteil Harpertshausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Dietweg“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Festsetzungen nach HWG
- D Hinweise und Empfehlungen

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM - HRS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Für die Hauptnutzung ist eine überbaubare Grundfläche von max. 140 qm zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf dabei nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie für Terrassen ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der Grundstücksmittle und dem oberen Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut beträgt maximal 6,5 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der Grundstücksmittle und dem höchsten Punkt des Daches, beträgt 10,5 m.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Baukörper von insgesamt 16,0 m.

Einschränkend sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt - nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 375 qm.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Carports sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudekante des Hauptgebäudes (bezogen auf die erschließende Straße) zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außer im Vorgartenbereich und innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 3,0 m-Streifens im Westen des Plangebietes, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Gartenhütten sind bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig.

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 3,0 m breiten Fläche an der westlichen Plangebietsgrenze ist jegliche Bebauung unzulässig. Die Fläche ist zu begrünen.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Artenschutz

- Um eine Beeinträchtigung von Brut- und Fortpflanzungsstätten für Vogelarten des Offenlandes auszuschließen, sind die Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar) zu beginnen. In diesem Zeitraum sind die Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen) flächendeckend soweit voran zu bringen, dass die überplante Fläche keine Funktion als Bruthabitat mehr erfüllen kann.
- Auf geeigneten Ackerflächen in der Umgebung des Plangebiets sind auf einer Fläche von 5 ha mindestens 4 Feldlerchen-Fenster à 20 qm je ha Fläche anzulegen. Diese sind durch kurzes Anheben der Sämaschine über eine Strecke von 7-10 m herzustellen. Die Feldlerchen-Fenster müssen einen Mindestabstand zu Gehölzen

von 50 m und zum Feldrand von 25 m einhalten. Zu den Fahrgassen ist ein maximaler Abstand einzuhalten. Nach Aussaat ist die Fläche normal zu bewirtschaften. Geeignete Kulturen sind Wintergetreide, Raps und Mais. Die Maßnahme ist unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans und vor Beginn der Erschließungsmaßnahme umzusetzen und durch vertragliche Vereinbarung dauerhaft zu sichern.

8.2 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

Im Plangebiet ist die Verwendung von Kunstdünger und künstlichen Bioziden nicht zulässig.

9.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutz vor Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der K 108

Im Bereich des südlichen und östlichen Baufensters ist gemäß VDI 2719 in jeder Wohnung wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Dies gilt nur für Wohnungen, deren Schlaf- bzw. Kinderzimmer ausschließlich zur K 108 hin orientierte Fenster besitzen.

10.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf die Baumstandorte an der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, die an den angegebenen Standorten zu pflanzen sind, sind die Baumstandorte als prinzipielle Standorte zu sehen. Eine Standort-Abweichung bis zu 5 m ist dabei möglich.

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste zu ersetzen. Die Bäume können auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden.

11.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nachweislich nicht beeinträchtigt wird.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 (1) 1 HBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude ausschließlich Walmdächer, Krüppelwalmdächer und gleichschenklige Satteldächer zulässig.

Es ist eine Dachneigung zwischen 28° und 40° zulässig.

Bei Nebengebäuden ist eine Dachneigung zwischen 0° und 30° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen.

1.2 Dachdeckung

Die Deckung geneigter Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Es sind keine grellen Farben zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer mit Solaranlagen und Nebengebäude.

1.3 Dachaufbauten und –einschnitte / Dachgestaltung

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

Die maximale Breite von Gauben / Dacheinschnitten beträgt 3,0 m.

Gauben und Dacheinschnitte sind als Einzelgauben / -einschnitte auszuführen. Auf einem Dach darf nur jeweils eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gesamtlänge der Dachgauben / -einschnitte darf 45% der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Außenwand von Gauben / Dacheinschnitten ist mindestens 1,0 m von der seitlichen Außenwand zurückzusetzen.

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu 0,80 m zulässig.

Dachüberstände werden gemessen zwischen der Außenkante Außenwand und der Außenkante Dachüberstand.

1.5 Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sowie grelle Farben.

2.0 Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 81 (1) 3 HBO)

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

An der Grundstücksgrenze zum Kinderspielplatz ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Abpflanzungen mit Koniferen (Thuja-Hecken u.ä.) sind nicht zulässig.

3.0 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) 5 HBO)

3.1 Aufschüttungen und Geländeoberfläche

Geländeaufschüttungen von mehr als 0,9 m über der angrenzenden Verkehrsfläche für das Anlegen von Terrassen oder Eingangsbereichen am Haus sind nicht zulässig.

Als Geländeoberfläche wird gemäß § 2 (5) HBO die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte festgesetzt.

3.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze). Für die Befestigung sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, wassergebundene Decke).

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ausschließlich der Fläche von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind intensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Auf 30% der zu begrünenden Fläche sind heimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Pflanzlisten heimischer Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Kleinkronige Laubbäume

Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraster</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	- <i>Betula pendula</i>

Pflanzliste 2: Großkronige Laubbäume

Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	- <i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	- <i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 3: Heimische Sträucher

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Pfaffenhütchen*	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster*	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>
Besenginster	- <i>Sarothamnus scoparius</i>
Besenheide	- <i>Calluna vulgaris</i>

* = giftige Gehölze

Sowie der nicht-heimische Sommerflieder (*Buddleia davidii*) zur Förderung der Schmetterlingsfauna.

C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:
Hessisches Wassergesetz (HWG)

Behandlung des Niederschlagswassers - Zisternen / Versickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen ist zu versickern.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Zur Versickerung des Dachflächenwassers können z.B. Mulden-Rigolen-Elemente eingesetzt werden. Bei örtlich höheren Durchlässigkeiten sind auch einfachere und wirtschaftlichere Systeme wie z.B. Versickerungsmulden möglich. Zur wirtschaftlichen Bemessung der Versickerungsanlagen sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler / Römische Straße

Da aus dem nördlichen Umfeld des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind (römische Straße), können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Sollten Befunde und Funde auftreten, ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzelwirkungen zu schützen. Der notwendige Wurzelschutz ist durch den Veranlasser der Anpflanzungen, auf Grundlage der DIN 18920, herzustellen.

Bestehende Leitungen im Plangebiet

Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine unterirdische Stromleitung, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten ist.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

Präventionsmaßnahme gegen das Auftreten invasiver Neophyten

Bei der Wiederverfüllung von Baugruben und bei der Gartengestaltung sollte möglichst das vor Ort anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Sollte das Einbringen von Fremdmaterial unumgänglich sein, ist sicherzustellen, dass die betreffenden Substrate kein Saatgut invasiver Neophyten (sich ausbreitender gebietsfremder Pflanzen) enthalten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Einrichtung eines Wasserschutzgebietes der Zone III / IIIA ist geplant.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden welche festgestellt, so darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Mögliche Lärmbelastung durch Verkehrsflughafen Frankfurt

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Verkehrsflughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Satzungen der Stadt Babenhausen

Die Satzungen der Stadt Babenhausen sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Z.B.:

- Stellplatzsatzung
- Entwässerungssatzung