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)

WA — 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 VERKEHRSFLÄCHENDU
(§ 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

39 — Flurstücksnummer

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 Dezember 2020.

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)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. 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 Dacheindeckung 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 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.3.2 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 D.9 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 im Hessischen Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

B.3.3 BEFESTIGTE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In der Gestaltung und Nutzung der 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 umfänglich zu gewährleisten.

B.3.4 ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser von nicht dauerhaft begrünten 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 Retentionszisterne ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Alternativ ist Niederschlagswasser zu versickern.

B.3.5 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 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

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

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

C.2 AUSSENWAND
(§ 81 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
(§ 81 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 EINFRIEDUNGEN
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Straßenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand über 1,50 m ausgebildet werden.
Als Einfriedung sind zulässig: 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 STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN

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

D.2 WASSERWIRTSCHAFT

Dem Abwasserkanal in der Straße „Auf der Trift" darf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur Schmutzwasser zugeführt werden.

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

In dem 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG gelten die in § 38 abs. 4 WHG i.V.m. § 23 abs. 2 HWG genannten Verbote.

Wird für die Verlegung von technischen Ver- und Entsorgungsleitungen die Kreuzung des Gewässers III. Ordnung notwendig, ist für die Verlegung der Leitungen an oder in dem Gewässer gemäß § 36 WHG i.V.m. § 22 HWG eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 WHG eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind die DWA-Regelwerke M153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

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.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 BAU-, ABRISS-, ERDARBEITEN

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt *Entsorgung von Bauabfällen* der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

D.8 BODENKUNDLICHE BAUBEGLEITUNG

Bei Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um den Bodenschutz sowie die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Boden zu gewährleisten.

Um den Bodenschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung zu tragen, sind als mögliche Minderungsmaßnahmen zu nennen:
- Bodenverdichtungen und andere nachteilige Einwirkungen auf die Bodenstruktur sind zu vermeiden,
- durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist der Versiegelungsgrad zu minimieren bzw. reduzieren,
- verdichteter Boden ist vor der Eingrünung lockern,
- Bodenmieten dürfen nicht befahren werden,
- mit Bodenaushub ist fachgerecht umzugehen,
- so sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, zu lagern und wieder einzubringen,
- insbesondere der Oberboden ist sachgerecht zu lagern und wiedereinzubringen,
- der Oberboden stark belasteter Bereiche ist abzutragen,
- Bodenbelastungen sollen in Abhängigkeit von der Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens erfolgen (feuchteabhängig),
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorzusehen,
- nicht benötigte Flächen sollen vom Baustellenverkehr ausgenommen werden.

Den Empfehlungen / Anweisungen ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich zu vereinbaren. Hingewiesen wird auf die Informationsschriften *Boden – mehr als Baugrund* sowie *Bodenschutz – damit ihr Garten funktioniert*.

D.9 PFLANZLISTE

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, Gewöhnliche 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, Hundsrose, Schlehe/Schwarzdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Hartriegel, Himbeere, Vogelbeere/Eberesche und andere standortgerechte, heimische Sträucher.

D.10 STELLPLATZSATZUNG

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

D.11 AUSSENBELEUCHTUNG

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

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 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

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 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

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 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 - PlanzVO 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).

F. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 10. September 2018 gemäß § 2 BauGB gefasst worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt und Veröffentlichung im Internet-Auftritt der Stadt Rauschenberg erfolgt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20. September 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Frist vom 23. September bis zum 25. Oktober 2019 aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und allen erforderlichen Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt und im Internet-Auftritt der Stadt Rauschenberg in der Zeit vom 23. September bis zum 25. Oktober 2019 öffentlich ausgelegen und war im Internet-Auftritt vollständig zugänglich. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. Dezember 2020 als Satzung beschlossen.

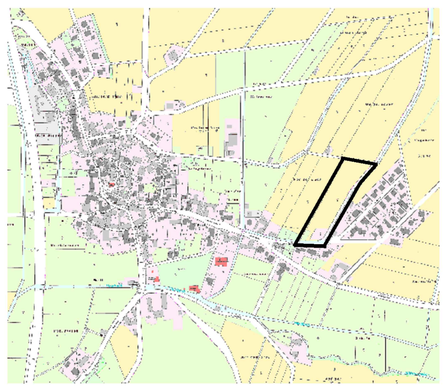
Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt und im Internet-Auftritt der Stadt Rauschenberg ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltung der Stadt Rauschenberg bereitzuhalten und über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

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

Stadt Rauschenberg
Magistrat

Bürgermeister

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	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB Dezember 2020
Plan-verfasser	**GEOplan** **Ingenieur-Gesellschaft** Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geoplan-marburg@t-online.de * www.geoplan-marburg.de