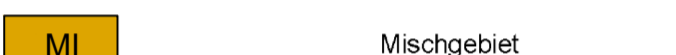


**A. PLANZEICHEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)**

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



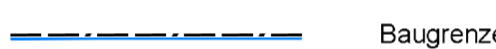
**A.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 11, §§ 16-23 BauNVO)



Mischgebiet

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

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



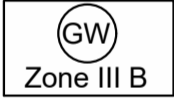
Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen

**A.5 WASSERRECHT**  
(§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)



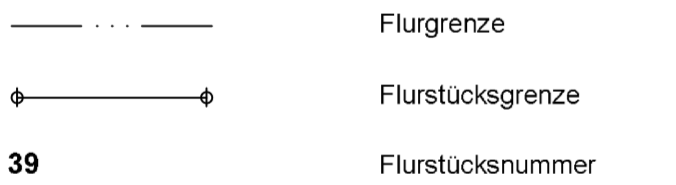
Wasserschutzgebiet, Zone III A

**A.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 und (6) BauGB, § 1a BauGB, § 9 (1a) BauGB)



Kompensationsmaßnahme

**A.7 KATASTERAMTLICHE HINWEISE**



**A.8 SONSTIGE HINWEISE UND ANGABEN**

Die Bauegebiet ist im Maßstab 1:750, die Ausgleichsfläche ist im Maßstab 1:2000 dargestellt. Maße sind, wo nicht angegeben, graphisch zu ermitteln. Die Planzeichnung ist genordet. Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand April 2021.

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

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

Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Anlagen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) sind unzulässig.

**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)	0,7
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	III
max. Traufhöhe (TH)	10,5 m

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen ab OK FFB Bodenplatte bei nichtunterkellerten Häusern bzw. ab OK FFB EG bei unterkellerten Häusern bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand. Sie soll zugleich über die Länge der Außenwand gemittelt werden. Zur Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) gilt § 17 (1) BauNVO. Überschreitungen 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 ABWASSERBESEITIGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER**  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen soll gemäß § 37 HWG von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden. Das Niederschlagswasser ist in bewirtschafteten Retentionszisternen (Regenrückhalteanlagen) mit einer Auslegung von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche (Dachflächen: projizierte Fläche) und mit einem Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden oder in Stauräumen zu sammeln. Es ist ein gedrosselter Abfluss an den Regenwasserkanal vorzusehen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist dabei auf eine Spende von 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu drosseln. Der Schutzablauf des Regenwasserfilters vor dem Zulauf in die Retentionszisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

**B.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB; § 1a BauGB; § 9 (1a) BauGB)

**B.4.1 GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die gemäß § 19 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche ist 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 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. Für alle Anpflanzungen sollen Arten gemäß der Pflanzliste unter D.9 verwendet werden.

**B.4.2 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.

Davon abweichend sind Befestigungen mit Asphalt und Beton - insbesondere aus Gründen der Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Flächenbefestigung sowie des Schmutz- und Schadstoffeintrages in Boden und Grundwasser (Kfz-Emissionen, Erdölprodukte, Schwermetalle usw.) - grundsätzlich zulässig für Container-Stellplätze, für Lieferzonen mit Lkw-Verkehr, für Kfz-Stellplätze, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Von den vorstehenden Regelungen sind öffentliche Verkehrsflächen grundsätzlich ausgenommen. Werden öffentliche Verkehrsflächen nicht mit Asphalt oder Beton ausgeführt, ist die Direktversickerung umfänglich zu gewährleisten. Wo dies aus Gründen der Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Flächenbefestigung möglich und aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefordert oder erlaubt ist, sollen Befestigungen mit weitfugigem Pflaster, Rasensteinen oder wassergebundener Decke ausgeführt werden.

**B.4.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND DEREN ZUORDNUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB, § 1a BauGB)

Die Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 101, Flur 11, Gemarkung Rauschenberg umgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahme zielt auf die dauerhafte Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit gehölzfreien, blütenreichen Wiesenarealen. Die Maßnahme dient vorrangig den Zielarten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea telus*), um den lokalen Bestand dieser Art zu fördern und langfristig zu stärken und zu sichern. Die Maßnahme dient zugleich der Entwicklung und Erhaltung des Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ (Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe). Für die funktionale Wirksamkeit für die beiden nachgewiesenen Arten des Anhangs II und IV und hinsichtlich des Lebensraumtyps des Anhangs I der FFH-Richtlinie ist die Kompensationsfläche gezielt aufzuwerten. Dafür wird die Nutzung extensiviert und die Mahd-Termine hinsichtlich der genannten Arten optimiert.

Die vorhandenen Ansätze der Grünlandentwicklung werden durch die durchzuführende Bewirtschaftung gezielt weiterentwickelt. Erforderlichenfalls werden Rohbodenstellen mit Maculinea-gerechtem Regio-Saatgut eingesät. Es erfolgt die dauerhafte Entwicklung von Extensivgrünland und dessen anschließende Erhaltung durch regelmäßige Pflegemaßnahmen mit Mahd oder Schabebeweidung. Die Bewirtschaftung erfolgt mit folgenden Auflagen: erste Mahd vor dem 15. Juni, zweite Mahd nicht vor dem 15. September, Schafsbeweidung nicht vor dem 05. September, keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung.

Zuordnungsmassstab für die Maßnahme ist die maximale überbaubare Fläche (GRZ), die gleich 100% des maximalen Eingriffs gesetzt wird. Die Maßnahmen werden der möglichen Bebauung innerhalb der Baugrenzen als Ausgleich zugeordnet.

**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-, Flach-, Pult- und versetzte Pultdächer.

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

Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude darf 3° 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 EINFRIEDUNGEN**  
(§ 91 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: Sockelmauern; 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 Latting, erforderliche Stützmauern und Punktfundamente für Zäune; geschlossene Wände bis 1,50 m Höhe. Sichtschutzwände sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

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

Als Außenbeleuchtung sind LED-Lampen, Leuchtstofflampen und Kompakt-Leuchtstofflampen mit UV-armen Lichtspektrien bevorzugt zu verwenden.

**D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**D.1 WASSERWIRTSCHAFT**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadallendorf 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 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 Straßenbaustatthalter 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 Erarbeiten 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 Altlagerungen 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 vorzusehen.

**D.6 BODENKUNDLICHE BAUBEGLEITUNG**

Bei Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden 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,
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszuheben, zu lagern und wieder einzubringen,
- insbesondere der Oberboden ist sachgerecht zu lagern und wieder einzubringen,
- 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.7 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.8 BAU-, ABRISS-, ERDARBEITEN**

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

**D.9 PFLANZLISTE**

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind an der potentiell-natürlichen Vegetation zu orientieren. Für Flächenansaat sind regionale bzw. regionstypische Saatgutmischungen („Regio-Saatgut“) zu verwenden.

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.  
Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken): Deutsche Mispel, Hasel, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Hundrose, Schlehe/ Schwarzdorn, Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Hartriegel, Himbeere, Vogelbeere/ Eberesche und andere standortgerechte, heimische Sträucher.  
Ranker: Waldrebe.  
Schlinger: Geißschlinge, Weinrebe.  
Wurzelkletterer: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein.

**E. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

„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 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3908).

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 24.09.2021 (BGBl. I, S. 4458).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I, S. 3901)).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 07. Juni 2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

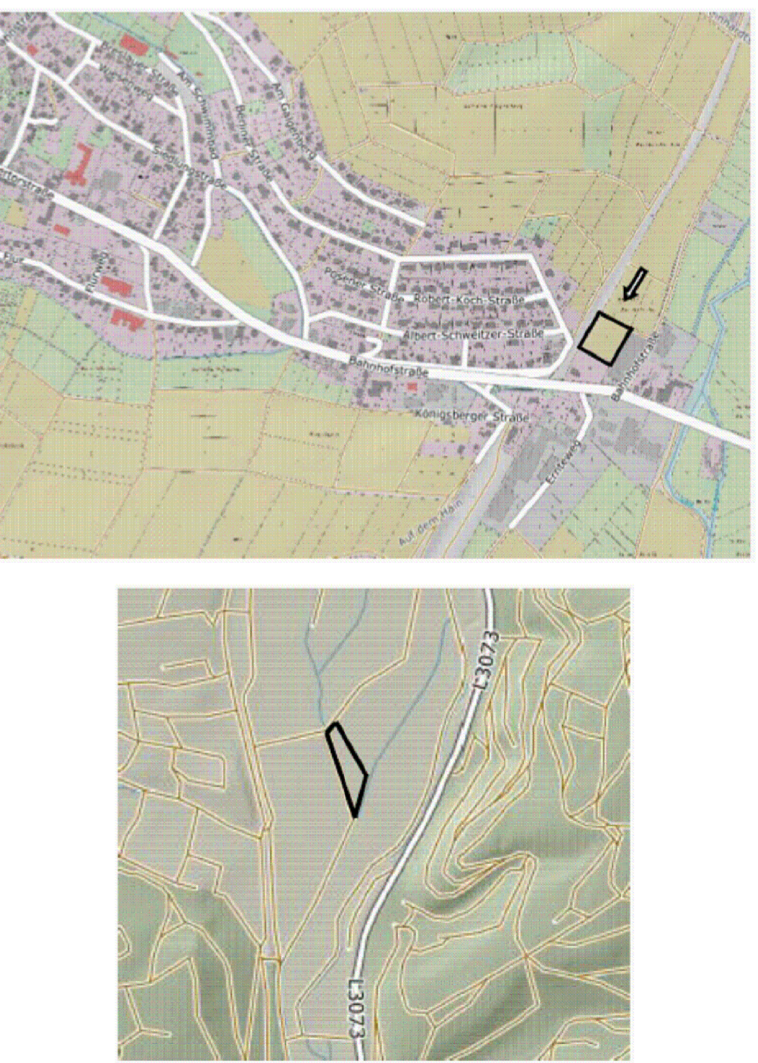
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert am 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

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 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Projekt	<b>Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 15 „Bei der Siechkirche II“</b>
Übersicht o.M.	
Planungs-träger	<b>Magistrat der Stadt Rauschenberg</b> Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg
Inhalt	Bebauungsplan nach § 8 BauGB
Stand	Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden & Träger öff. Belange nach § 4 (2) BauGB, März 2022
Plan-verfasser	<b>GEOplan</b> Ingenieurgesellschaft Berliner Straße 18 • 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geoplan-marburg@t-online.de www.geoplan-marburg.de