



PLANZEICHEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

H Höhe der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

I Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

FH Firsthöhe

OK Oberkante Attika

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Verkehrsgrün

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Gebäude mit geneigten Dächern eine Firsthöhe (FH) von 8,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttraufinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Die Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenecke auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenmittlung maßgeblich.

1.2.4 Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen) können zugelassen werden.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge von maximal 50 % der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

1.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m). Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch standortheimische klein- bis mittelkronige Bäume und Sträucher zu gliedern. Auf den zur freien Landschaft exponierten Grundstücken sind die Pflanzungen vorrangig in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten Flächen vorzunehmen.

1.5.3 Fußwege und Stellplatzflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen).

1.5.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in je mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheiben anzupflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammstutzsicherungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sind ergebende Standortabweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.

1.5.5 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrün sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

1.5.6 Je angefangene 5 Stellplätze ist mind. 1 standortheimischer Laubbaum in einer mind. 4 qm großen unversiegelten Baumscheibe anzupflanzen (Anforderungen an Baumscheiben: vgl. Nr. 1.5.4).

1.6 Förderung der Sonneneingelenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

2. Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

2.1 Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern (z.B. über Rigolen), zu sammeln (z.B. Zisterne) und zu verwerten (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Ausschließlich überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

3.1 Dachgestaltung
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 15°. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

3.2 Einfriedungen
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holz- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

3.3 Stützmauern
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

3.4 Ausschluss von Schottergärten
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes. Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4.3 Bodenschutz
Eine bodenkundliche Baubegleitung ist frühzeitig zu beauftragen und einzubeziehen. Ausführungsweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Von Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermaten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Aufruf des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauselbauer

4.4 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbeleuchtungen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG)

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfällt wird. Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

4.5 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“). Fernmelde- und Telefonleitungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

4.6 Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)
Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimakologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächen-erwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4.7 Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohrald und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/87 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/05, S. 4678) sind zu beachten.

5. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE
Hinweis: Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

5.1 Obstgehölze

Apfel:	Landsberger Renette
Bismarckapfel	Muskatrenette
Bittenfelder Sämling	Oldenburger
Blenheimer	Ontario
Bohnapfel	Orleans Renette
Brauner Matapfel	Rheinischer Bohnapfel
Brettacher	Rheinischer Winterrambour
Danziger Kantapfel	Rote Sternrenette
Freiherr v. Berlepsch	Roter Booskopf
Gelber Edelapfel	Schalfnasse
Gelber Richard	Schneepapfel
Gloster	Schöne aus Nordhausen
Hauxapfel	Schöner von Booskop
Herrenapfel	Winterrambour
Jakob Lebel	Winterrambourapfel
Kaiser Wilhelm	

5.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

- Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Salweide
- Mehlbeerbaum
- Eberesche

5.3 Sträucher

- Gemeiner Sauerdom
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigfelliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Traubenkirsche
- Schlehe, Schwarzdorn
- Brombeere, Himbeere
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Gewöhnlicher Schneeball

5.4 Gelegene Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Humulus lupulus - Echter Hopfen
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Galgenberg II“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 29.07.2023.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwurf und Begründung vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gem. Hauptsatzung am 29.07.2023.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 05.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 03.02.2024.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 05.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSSE
Der Bebauungsplan wurde am 08.07.2024 in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung inkl. der enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Rauschenberg, den 05.09.2024

Michael Emmerich
Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Urkunde mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Rauschenberg, den 05.09.2024

Michael Emmerich
Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 07.07.2024 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Rauschenberg, den 09.03.2024

Michael Emmerich
Bürgermeister



Stadt Rauschenberg Kernstadt

Bebauungsplan "Galgenberg II"

Planungsstand: 07/2024 Satzungsexemplar

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: BPL_GalgenbergII_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhotsweg 22
35098 Weimar (Lehn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen