

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht-Siedlung

Bebauungsplan "Westlich der Waldstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- · · · — Flurgrenze
- Flur 19** Flurnummer
- 63 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Anpflanzung von Laubstrüchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- GW Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone.

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MI	0,5	1,0	II	9,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

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)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Tankstellen und Vergnügungstätten sind 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 Waldstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weifügigem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmenempfehlung: Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder das Heumulchsaat-Verfahren (Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche) einzusetzen. Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

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

Je Strauchensymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf standortgerechte, einheimische Laubstrücker anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5°.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen (wie z.B. Stabgitter, Maschendraht, etc.) sowie die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubhecken.

2.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder weifügigem Pflaster zu befestigen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Rauschenberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 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).

3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohralta und Stadtfeldendorf 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.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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).

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).

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

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 (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die Baufeldfreimachung sowie Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, ist die Baufläche vorher durch einen Fachgutachter auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

Zur Außenbeleuchtung innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse zu verwenden.

3.6 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200
- | | | | |
|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn | <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn | <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn | <i>Tilia platyphyllos</i> | - Sommerlinde |
| <i>Alnus glutinosa</i> | - Schwarz-Erle | <i>Salix purpurea</i> | - Purpur-Weide |
| <i>Betula pendula</i> | - Weiß-Birke | <i>Sorbus aria</i> | - Gew. Mehlbeere |
| <i>Caprinus betulus</i> | - Ham-Buche | <i>Sorbus intermedia</i> | - Schw. Mehlbeere |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - Rot-Buche | <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gew. Esche | <i>Prunus padus</i> | - Trauben-Kirsche |
| <i>Juglans regia</i> | - Walnuss | <i>Prunus div. spec.</i> | - (Zier-)Kirsche |
| <i>Malus div. spec.</i> | - (Zier-)Apfel | <i>Quercus robur</i> | - (Zier-)Pflaume |
| <i>Populus nigra</i> | - Schwarz-Pappel | <i>Quercus petraea</i> | - Stieleiche |
| <i>Populus tremula</i> | - Zitter-Pappel | | - Traubeneiche |

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):

- Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
- | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | - Gem. Felsenbäume | <i>Malus sylvestris</i> | - Wildapfel |
| <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche | <i>Ribes div. spec.</i> | - Beerensträucher |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartfregel | <i>Pyrus pyrastra</i> | - Wildbirne |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel | <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriff. Weißdorn | <i>Rosa canina</i> | - Hundrose |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - Zweigriff. Weißdorn | <i>Sambucus nigra</i> | - Schw. Holunder |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen | <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche | <i>Viburnum lantana</i> | - Woll. Schneeball |

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher):

- Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150
- | | | | |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
| <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche | <i>Mespilus germanica</i> | - Mispel |
| <i>Buddleja davidii</i> | - Sommerflieder | <i>Philadelphus coronar.</i> | - Falscher Jasmin |
| <i>Buxus sempervirens</i> | - Buchsbaum | <i>Ribes sanguineum</i> | - Blut-Johannisb. |
| <i>Deutzia hybrida</i> | - Deutzie | <i>Syringa vulgaris</i> | - Flieder |
| <i>Hamamelis mollis</i> | - Zaubernuss | <i>Spiraea bumalda</i> | - Sommerspiere |
| <i>Hydrangea macrophyll.</i> | - Hortensie | <i>Weigela florida</i> | - Weigelie |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster | <i>Rosa div. spec.</i> | - Rosen |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.7 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. Von einem Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist daher auf den Grundstücken, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.01.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.01.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis einschließlich 17.02.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Rauschenberger Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Rauschenberg den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____

Rauschenberg den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

