

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Steckenroth Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet "Unter der Schindkaut"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | Nutzungsbeschränkungen, zulässige Nutzungen |
|--|---|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| | § 19 BauNVO Grundflächennutzungsfläche | § 20 BauNVO Geschosshöhe | § 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse | |
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO In der Fassung vom 23.01.1990 | GRZ | GFZ | Z | Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO |
| WA I Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO | 0,4 | 0,8 | II (offene Bauweise) | Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.H.v. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinbauwerkstätten, Schweißereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzeleien. |
| WA II Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO | 0,4 | 1,0 | II (offene Bauweise) | Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.H.v. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinbauwerkstätten, Schweißereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzeleien. |

- Höhen der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

WA I und WA II
Maximal zulässige Firsthöhe FH max = 10,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut, Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt: die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Höhenbezugspunkt an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]
WA I:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.
WA II
Es sind Ketten-, Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang; Eine Einfamilienwohnung ist zulässig.
Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Garze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten. Eine Einfamilienwohnung ist Doppelhaushälfte ist zulässig.
Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.
Ein Kettenhaus (K) i. S. der Festsetzung ist ein Einfamilienwohnhaus mit zulässiger Einfamilienwohnung, das mit weiteren gleichzeitig gestellten Häusern und dazwischen liegenden Garagen oder sonstigen Nebenanlagen eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser/Nebenanlagen können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein.

- Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO, Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenerrassen und sonstige Gartenanlagen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Verlängerungsfähige Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m² umbaulen sind jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig.
Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusetzen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

- Festsetzungen für den Geltungsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksoberflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversickernde Deck- und Tragschichten zulässig.

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminderung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksoberflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversickernde Deck- und Tragschichten zulässig.

- Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

- Pflanzgebot mit Pflanzbindungen und Pflanzentaltung einschließlichen Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

6.3.1 Es ist eine private Grünfläche, PG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage " festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen und von Versiegelungen frei zu halten. Hier sind je angelegter 50 m² Fläche mindestens 3 Sträucher und je angelegter 100 m² mindestens 1 standortfunktionsgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen oder in Reihe einzubringen. Versärgelungen oder bauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

6.3.2 Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage " mit Erhaltungspflicht festgesetzt.

6.3.3 Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind standorttypische Gebirge anzupflanzen. Hierbei ist je angelegter 200 m² Grundstücksfläche ein standortfunktionsgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

- Flachdächer und Dach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

- Zum Erhalt der Vielfalt von Gehölkern sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 44 BNABSDHG durchzuführen.

- Solaranlagenanlagen

Solaranlagenanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

- Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Grundstücksanfriedungen, Artenschutz

Grundstücksanfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzuanlagen oder Leberdeninfriedungen hergestellt werden.
Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. 2 Quatiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Auflärma anzubringen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

- Bauform
 - Dächer
 - Bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise sind Flach-, Pull-, Sattel-, Waln-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 50° zulässig.
 - Bei zweigeschossiger Flachdachbauweise sind Stabfahrgeschosse unter Einhaltung der max. Firsthöhe zuzulassen.
 - Dachgärten und Zwischendächer sind zulässig.
 - Glänzende und reflektierende Dachbedeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zu aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
 - Freistehende Garagen und untergeordnete Bautelle mit Flachdächern oder flach geneigte Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.
 - Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefelgrau, schwarz, schiefereswarz, braun, und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.

- Fassaden
 - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgelebte oder versiegelte Vergasungen.
 - Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
 - Glashausbauten/Wintergärten sind aus reflektierendem Glas mit einem Aussehenkoeffizienten von max. 15 Prozent herzustellen.

- Verbeianlagen
 - Verbeianlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.
 - Dynamische Verbeianlagen sind ausgeschlossen.

- Einfriedungen
 - Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind durch transparente Materialien einzufrieden.
 - Alternativ kann auch eine Leberdeninfriedung in Form von Schnitthecken durch Landspitzle erfolgen, Konflikte sind unzulässig.
 - Eine Kombination beider Einfriedungs-Arten ist zugelassen

- Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 HWG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationalen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 HWG, an Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwertet oder zur Verickelung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

- Das Baugelbiet ist im Mischsystem zu entwässern.
- Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Oberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 5,0 m³ betragen.
- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs soll eine Zisterne mit 100 m³ Fassungsvermögen hergestellt werden, die aus einer stützgelegenen Schüttung gespeist werden kann. Die Zisterne kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vorortet werden. Ihre Lage ist in der Planzeichnung daher nur skizziert.

- Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz § 20 - 25 HDStHG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente z. B. Scherben, Steingeräte, Skulpturen entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baustandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der vorhandenen Versorgungsanlagen einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkerne des Wurzelschutzmaterials auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reduziert werden muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Markklat über Baumstämme und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989).

- Abfallwirtschaft

Unbefestigter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abbris- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Baubabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Rechnungsprüfämter in Hessen für die ordnungsgemäße Abfallführung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

- Verwendung von Bodenaustrub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.
Vegetationsschichten sollen durchlässig sein und die Bodenaustrubmaterialien (Bodenaustrub) sind einzuholen.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

- Engeleinsparung/Lufthygiene

Um unträge Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine komplexe Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollen hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wärmerückgewinnung aus den Abströmen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und luftschonende Heizungssysteme verwendet werden.

- Retentionsystemen
Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen, der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

- Entwässerung
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

- Erdwärme
Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostengünstigen, gutachtenförmigen Bewertung der hydrologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

- Alltagsen
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

- Immissionsschutz
Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

- Artenschutz
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erdverfüllte Glasfronten sind so zu gestalten und zu befestigen (Materialwahl, Struktur, Beschichtung), dass diese von Vögeln geflogen werden können. Bei der Struktur sind folgende Maßnahmen zu beachten:
Verzicht auf großflächige Glasfronten/Decken.
Nutzung von gestrichelten oder strukturierten Glasflächen.
horizontale, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen.
Klebefolien, vorgetragene Unterbrechungen wie Biese soll. Randkantenbegrenzungen etc. - Art UV-Absorption besternde Metallionen können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden, nur einseitig getönte Gläser mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).

| | | |
|---|---|--|
|  <p>Bundestop Dipl.-Ing. Marcelus Schauer</p> | <p>Stadtplanung Landschaftsplanung Erschließungsplanung</p> |  <p>Gemeinde Hohenstein Schwalbacher Straße 1 65329 Hohenstein</p> |
|---|---|--|

"Unter der Schindkaut" Bauschritt 1 und 2

| | | |
|----------------------|---|---------------|
| Projektbezeichnung: | Bebauungsplan für das Gebiet "Unter der Schindkaut" Bauschritt 1 und 2 Gemeinde Hohenstein, Ortsteil Steckenroth | |
| Planungsbezeichnung: | Planungsstand: | Vorentwurf |
| Planungsträger: | Planung: | |
| Planungsträger: | Planung: | |
| Maßstab: | Plan-Nr.: | 09_11_2018 |
| 1:500 | Erstellungsdatum: | November 2018 |
| Beauftragter: H.M. | Zeichner: L.S. | |