PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Wartenberg, Ortsteil Angersbach

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Veilsheckenweg“

Entwurf

Planstand: 14.07.2021

Projektnummer: 21-2457

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Vorbemerkungen

1.1.1 Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Veilsheckenweg“ ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4 „Im Helmesgründchen“, „An der Straße“, „An der Hahlshube“ und „In der Feielshecke“ sowie Nr. 9 „Nordwest“.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

1.2.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4 ist in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.4 Bauweise und Haustypen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind unzulässig.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.5.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt 10,00 m gemessen rechtwinklig von der Mitte des jeweiligen Gebäudes lotrecht zur Mitte der bestehenden Fahrbahn des Veilsheckenwegs.

1.5.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

1.5.3 Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten im Allgemeinen Wohngebiet sind um mindestens 2,0m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses zurückzusetzen und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) um maximal einen Meter überschreiten.

1.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5m.

1.7 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Gemeindezentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)

1.7.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum außerhalb des Vorhabengrundstücks in den Bebauungsplan einbezogen. In diesem Bereich sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, Jugendlichen, Senioren, Veranstaltungsräume, sportlichen, kirchlichen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende sowie schulische Einrichtungen und die diesen Nutzungszwecken zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Frei-, Sport- und Spielflächen, etc. zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)

1.8.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

1.9.1 Festgesetzt werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin).

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

1.10.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Bei Neu- und Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

1.10.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Die Gebäudefassaden im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) in einfarbigen, nicht-reflektierenden Materialien zu gestalten. Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) sind in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

2.1.2 Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten eingehalten werden.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zusätzlich zu den straßenbegleitenden und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Bäumen mindestens zwei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

2.4.2 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Strauchpflanzungen (Strauchsymbole) können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gemeindezentrum sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wartenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.4.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 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 die folgenden Punkte zu beachten:

3.4.1.1 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

3.4.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

3.4.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

3.4.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.5 Bodenschutz

3.5.1 Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,

a) Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),

b) Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,

c) Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

d) Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,

e) Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

f) Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Abrufbar unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf

3.6 Lichtemissionen

3.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.10 DIN-Normen

3.10.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wartenberg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.11 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.11.1 Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

3.11.2 Bäume 2. Ordnung (Höhe: 12/15 – 20 m):

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide

3.11.3 Kleinbäume (Höhe: 7 – 12/15 m):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.11.4 Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.11.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.11.6 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.