

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

MI Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß [16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse [16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
H max. 10 m	maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe [16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]
TH max 7 m	maximale Traufhöhe über Bezugshöhe [16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

o. offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
Baugrenzen [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Abgrenzung
Gewässerschutzstreifen 10 m
A Erhalt und Entwicklung Grünland
B Erhalt und Entwicklung Gehölzflächen

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellungen ohne Normcharakter
Vermaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage (Auszug)
127/12 Flurstücksnummer

6. Gasleitungen und Zugehörige Abstände

Gas HD DN 500 St
Gas HD DN 150
Abstandstreifen
örtliche Gasversorgungsleitung

Plangrundlage:

Amtliches Liegenschaftskataster-
Informationssystem (ALKIS) des Landes
Hessen UTM zone 32N
Stand Januar 2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI Mischgebiet (§ 6 Abs 1 und 2 BauNVO)
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer sind nicht zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte". Zulässig sind alle der Einrichtung dienenden Gebäude und Nebenanlagen. Zulässig sind außerdem alle sozialen Zwecken dienenden Nutzungen, die in den Gebäuden oder auf den Freiflächen der Kindertagesstätte stattfinden können.

3. Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).
- Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der höheren Seite. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Bestimmung der Bezugshöhe:
Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Rotgartenstraße).
Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.
Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.
Untergeordnete Bauteile können die Höhe nach technischem Erfordernis überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise.
- Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Im Bereich der Gasfernlleitung sind bauliche Anlagen unzulässig, soweit eine verbindliche Zustimmung des Betreibers nicht vorliegt. Dies gilt auch für Gründungsarbeiten im Bereich der Kindertagesstätte.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 WE / Wohngebäude festgesetzt.

5. Gewässerschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m § 38 WHG und § 23 HWG)

Die so dargestellte Fläche ist von Bebauung freizuhalten und als extensives Grünland zu pflegen.

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

- Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonneneenergienutzung.
- Abgrenzung von Flächen zur Pflege und Entwicklung
In den so abgegrenzten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft durchzuführen:
A Grünlandentwicklung und Pflege
Zur Entwicklung der potentiellen Vorkommen des Ameisenbläulings sind folgende Punkte zu beachten und vertraglich zu sichern:
- keine Mahd oder Beweidung zwischen 15.06. und 15.09.
- 1 bis max. 2 Schnitte pro Jahr
- das Mahdgut ist zu entfernen.
B Gehölzpflanzung und Pflege
Zur Förderung von gebüschbewohnenden Vogelarten sind bestehende Freiflächen auf mindestens 30% der Fläche mit folgenden Arten im Verbund 1 m x 1,50 m zu bepflanzen:
Euonymus europaeus, Salix caprea, Prunus padus, Rhamnus frangula
Die Pflanzung hat im Spätherbst 2024 zu erfolgen.
Nicht bepflanzte Bereiche können der natürlichen Sukzession überlassen werden.
Bäume und Sträucher ab einem Stammdurchmesser von 20 cm sind in 10-jährigem Turnus auf den Stock zu setzen.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen). Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
Zur Vermeidung eines erhöhten Vogelschlagrisikos sind Glasflächen > 1,5 m² nicht zulässig oder derart auszuführen, dass sie für Vögel sichtbar sind.
- Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
- Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- Ruheräume sind auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Alternativ sollen die Räume mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen am Gebäude bzw. Fenstern und Be-/Entlüftungseinrichtungen versehen werden.

8. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.
Auswahlliste:
Viburnum lantana, V. opulus, Crataegus div., Corylus avellana, Prunus petraea, Acer campestre, Ligustrum vulgare (Solitär), Sambucus nigra, Lonicera periclymenum (Rankenpfl.), Taxus baccata, Berberis vulgaris (Solitär), Hippophae rhamnoides
- Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläufertreibende Bambusarten.
- Stein- / Kies- / Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

1. Wandhöhe

- Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das Niveau der Rotgartenstraße in der Mitte der aufgehenden Wand.

2. Dachgestaltung

- Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

- Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- Sichtsichtwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Mischgebiet: Es sind Brauchwasserzisternen mit einem Volumen von mind. 20 l pro m² projizierter Dachfläche anzulegen.
- Soweit die Baugrund- und Höhenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser versickerungsfähigen Zwischenspeichern zuzuführen und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. (vgl. auch § 55 WHG)
- Zisternen und Rigolen können kombiniert werden.
- Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionschacht anzulegen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser aus (1) und (2) kann der Mischkanalisation zugeführt werden.

HINWEISE

Gasfernlleitung

Alle Planungen und Arbeiten in der Fläche für den Gemeinbedarf bedürfen der Zustimmung des Betreibers der Gasfernlleitung. **Sämtliche am Bau beteiligten sind verpflichtet, die Auflagen des Betreibers zu beachten und zu dokumentieren.**

Im Zweifelsfalle ist der Kontakt über die Stadtverwaltung der Stadt Wächtersbach herzustellen.

Dies betrifft auch etwaige Erschließungsarbeiten im Bereich der östlich angrenzenden Flächen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Kulturfähiger Boden

Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen.

Bodenkontaminationen

Für den Bereich der Flurstücke 52 bis 56 sind örtliche Kontaminationen der Böden nicht ausgeschlossen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2014 S. 211 vom 03.03.2014 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall/einstufung-und-entsorgung-von-brandabfaellen/>) zu beachten bzw. anzuwenden.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach in der jeweils aktuellen Fassung.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023.

Baunutzungsverordnung (BauNVO, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde öffentlich bekannt gemacht am _____

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

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

Bürgermeister

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

Wächtersbach, den _____

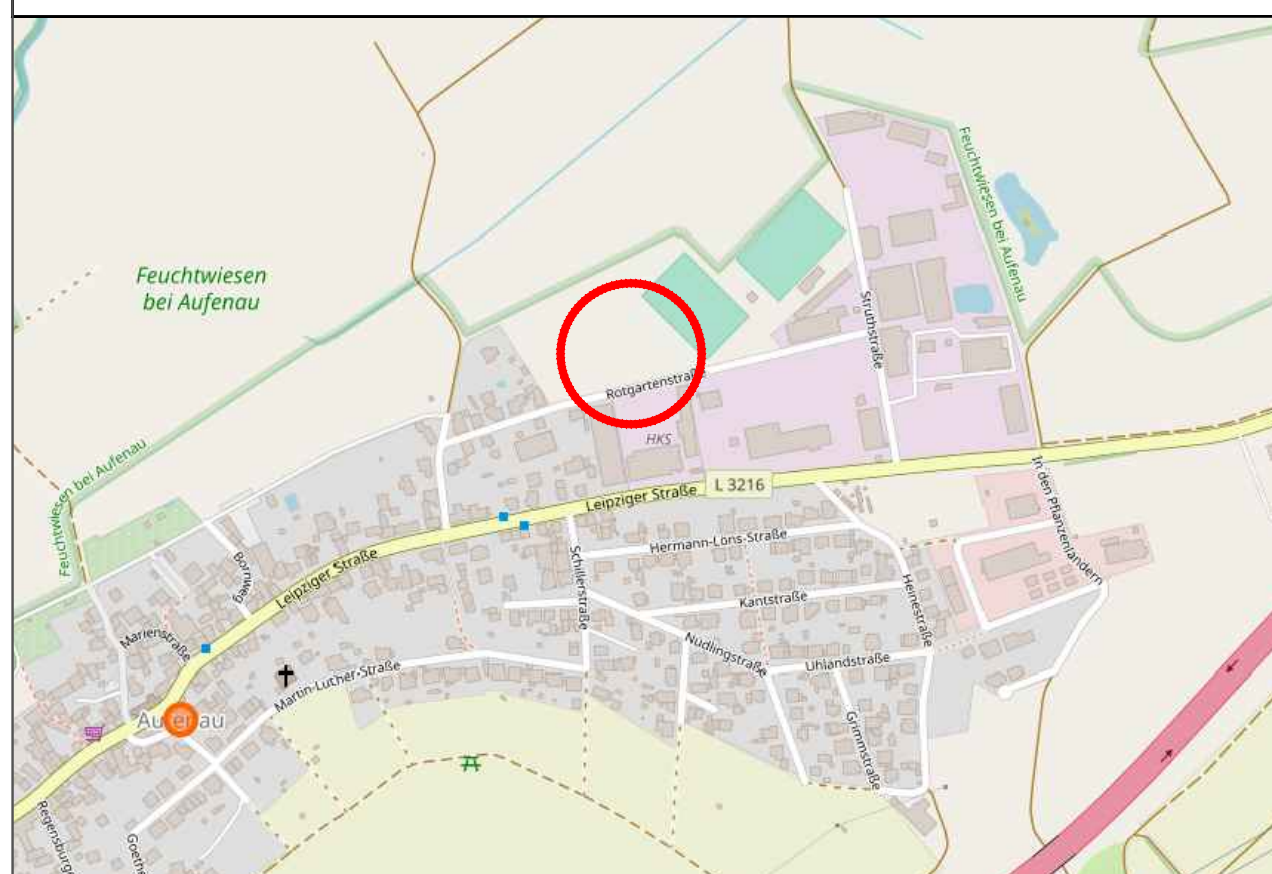
Bürgermeister

Stadt Wächtersbach



Ortsteil Aufenau

**Bebauungsplan
"Rotgartenstraße"**



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Breiter Weg 133 | 35440 Linden | Tel.: 06403 7748544 | info@bischoff-hess.de

Stand: 31.07.2024

Entwurf für die Offenlegung
im Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

M 1: 1.000 im Format A1