

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]
 - 1. 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
 - Grenze des amtl. Überschwemmungsgebietes (nachrichtlich)
 - 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)**
 - (1) MI Mischgebiet (§ 6 Abs 1 und 2 BauNVO)
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten 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)**
 - (1) Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.
 - (2) Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).
 - (3) 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.
 - (4) 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)**
 - (1) Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise.
 - (2) Im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - (3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - (4) Im Bereich der Gasfernleitung 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)**
 - (1) 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 zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - (1) Für alle Hauptgebäude werden Retentionsdächer festgesetzt, sofern sie nicht der regenerativen Energiegewinnung dienen.
 - (2) 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 beplanzte 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.
 - (3) Monitoring
 Beide Maßnahmen A und B sind durch ein Monitoring nach Pflanzung und jeweils nach 3-Jahren zu prüfen. Der Bericht ist der UNB vorzulegen.
 - (4) Technische Vorkehrungen zur Umsetzung der Bauleitplanung (bspw. Entwässerung) und Sicherung der Gasleitungen sind im Bereich der Maßnahmen A und B zulässig.
7. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - (1) Außenbeleuchtung
 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm 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.
 - (2) Zur Vermeidung eines erhöhten Vogelschlagrisikos sind Glasflächen > 1,5 m² nicht zulässig oder derart auszuführen, dass sie für Vögel sichtbar sind.
 - (3) Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
 - (4) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
 - (5) 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.
 - (6) 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)**
 - (1) Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.
 Auswahlhilfe:
 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.
 - (2) Stein- / Kies- / Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen
 - (3)
9. **Festsetzung nach Wasserecht § 9 (5) BauGB**
 - (1) Das Gebiet ist in Gänze als vernässungsgefährdet. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
 - (2) Die Nutzung von Erdwärmesonden, -kollektoren u.ä. ist nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

1. **Wandhöhe**
 - (1) Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das Niveau der Rotgartenstraße in der Mitte der aufgehenden Wand.
2. **Dachgestaltung**
 - (1) Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
3. **Grundstückseinfriedungen**
 - (1) Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
 - (2) Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.
4. **Werbeanlagen**
 - (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Mischgebiet: Es sind Brauchwasserzisternen mit einem Volumen von mind. 20 l pro m² projizierter Dachfläche anzulegen.
- (2) 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)
- (3) Zisternen und Rigolen können kombiniert werden.
- (4) Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionsschacht anzulegen.
- (5) Überschüssiges Niederschlagswasser aus (1) und (2) kann der Mischkanalisation zugeführt werden.
- (6) Das Gebiet ist in Gänze als vernässungsgefährdet. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
- (7) Die Nutzung von Erdwärmesonden, -kollektoren u.ä. ist nicht zulässig.

HINWEISE

Gasfernleitung
 Alle Planungen und Arbeiten in der Fläche für den Gemeinbedarf bedürfen der Zustimmung des Betreibers der Gasfernleitung. **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.

Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung der Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Stellplätze

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

Leitungen

Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten vom Versorgungsträger Planauskünfte einzuziehen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Hessische Bauordnung (HBO) Vom 28. Mai 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.09.2022

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde öffentlich bekannt gemacht am 09.12.2022

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 01.02.2023

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 einschließlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 09.08.2024

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.08.2024 - bis zum 20.09.2024 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 24.10.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Gelhäuser Neue Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:
 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 _____ Siegel _____

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

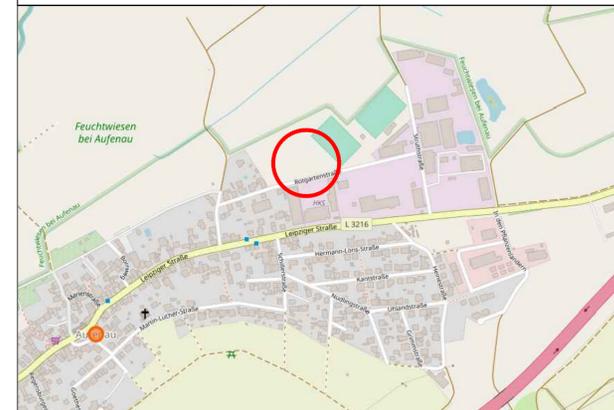
Wächtersbach, den _____

Bürgermeister _____ Siegel _____

Stadt Wächtersbach



**Ortsteil Aufenau
 Bebauungsplan
 "Rotgartenstraße"**



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

Stand: 27.10.2024

Entwurf zur 2. Offenlegung

M 1: 1.000 im Format A1