



TEXTFESTSETZUNGEN

Im Bereich der privaten Grünfläche „Naturnahes Abstandsgrün“ sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Sollte die Umsetzung von Vorhaben innerhalb der Grünfläche durch den Erhalt von Gehölzen unzumutbar erschwert werden, ist eine Beseitigung von Bäumen mit einem Stamm-Durchmesser von bis zu 30 cm sowie von Sträuchern zulässig, sofern an anderer Stelle auf der Grünfläche eine gleichwertige Ersatzpflanzung erfolgt. Ersatzpflanzungen dürfen nur mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Empfohlene Arten siehe Textfestsetzung A) 4.1.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Farbspektren von hellgrau bis schwarz, dunkelrot oder braun in nicht reflektierenden Materialien und Lackierungen zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien oder Dachbegrünungen zugelassen werden.

3. Höhe der Gebäude

Bei der zulässigen 2-geschossigen Bauweise der Wohngebäude ist eine Traufhöhe von max. 6,5 m auf der Talseite über Bezugspunkt zulässig. Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen: Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut definiert. Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist das anstehende Gelände. Im Plangebiet dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um maximal 1,10 m überschritten werden.

4. Fassadengestaltung

Oberflächenmaterialien aus Kunststoff und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sind unzulässig.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden (vgl. A) 4.1).

6. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 10 cm Abstand zum Boden).

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser (§ 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 51 Abs. 3 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück oder durch andere Einrichtungen (z. B. offenes Erdbecken) abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss für Brauchwasser mindestens 20 bis 25 l/m² und darüber hinaus für die Regenwasserrückhaltung 25 l/m² zusammen = 50 l/m² projizierter Hof- und Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen kann nach Erschöpfen des Rückhalterumes an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

2. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Darüber hinaus ist mit den Baumaßnahmen erst nach der Brutzeit, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu beginnen.

Hinsichtlich der streng geschützten Fledermäuse sind die zu fällenden Bäume zuvor mit einer Höhlenkamera auf Besatz zu überprüfen. Werden im Ergebnis der Prüfung Fledermäuse festgestellt, sind diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

3. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem davon ist Bergbau umgegangen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 „Hahnrod“ und die 1. Änderung Bebauungsplan Nr.1 „Hahnrod“ verliert nur im Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Hahnrod“ werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum	Erstellung / Änderung
23.11.2017	sw Erstellung
28.11.2017	sw Fs neu
11.01.2018	sw Fs neu, gecheckt
13.02.2018	sw Fs neu

geprüft:	02.05.2018, J. A.	Dateiname:	bwas1_2d3.dwg
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	Stand: 10.2017	Blattgröße:	76,5 cm x 59,4 cm
		erstellt mit:	StadtCAD 15
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 14.09.2017		
bekanntgemacht	am 17.01.2018		
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit			
gemäß § 3 (1) BauGB		vom	bis
bekanntgemacht	am		
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 14.09.2017		
bekanntgemacht	am 17.01.2018		
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit			
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB		vom 25.01.2018	bis 16.02.2018
bekanntgemacht	am 17.01.2018		
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB		vom 25.01.2018	bis 26.02.2018
Satzungsbeschluss	am 26.04.2018	Bestätigung der Verfahrensvermerke	
		den	
		Bürgermeister	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -			
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.			
		den	
		Bürgermeister	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am			
rechtskräftig ab		den	
		Bürgermeister	

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Bauweise	offen
Traufhöhe*	6,50 m
Hausform	Einzelhäuser

*Bezugspunkt siehe Textfestsetzungen Nr. B) 3.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Naturnahes Abstandsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

2. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, nicht überdachten Platzflächen, PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

4.1 Anpflanzungen

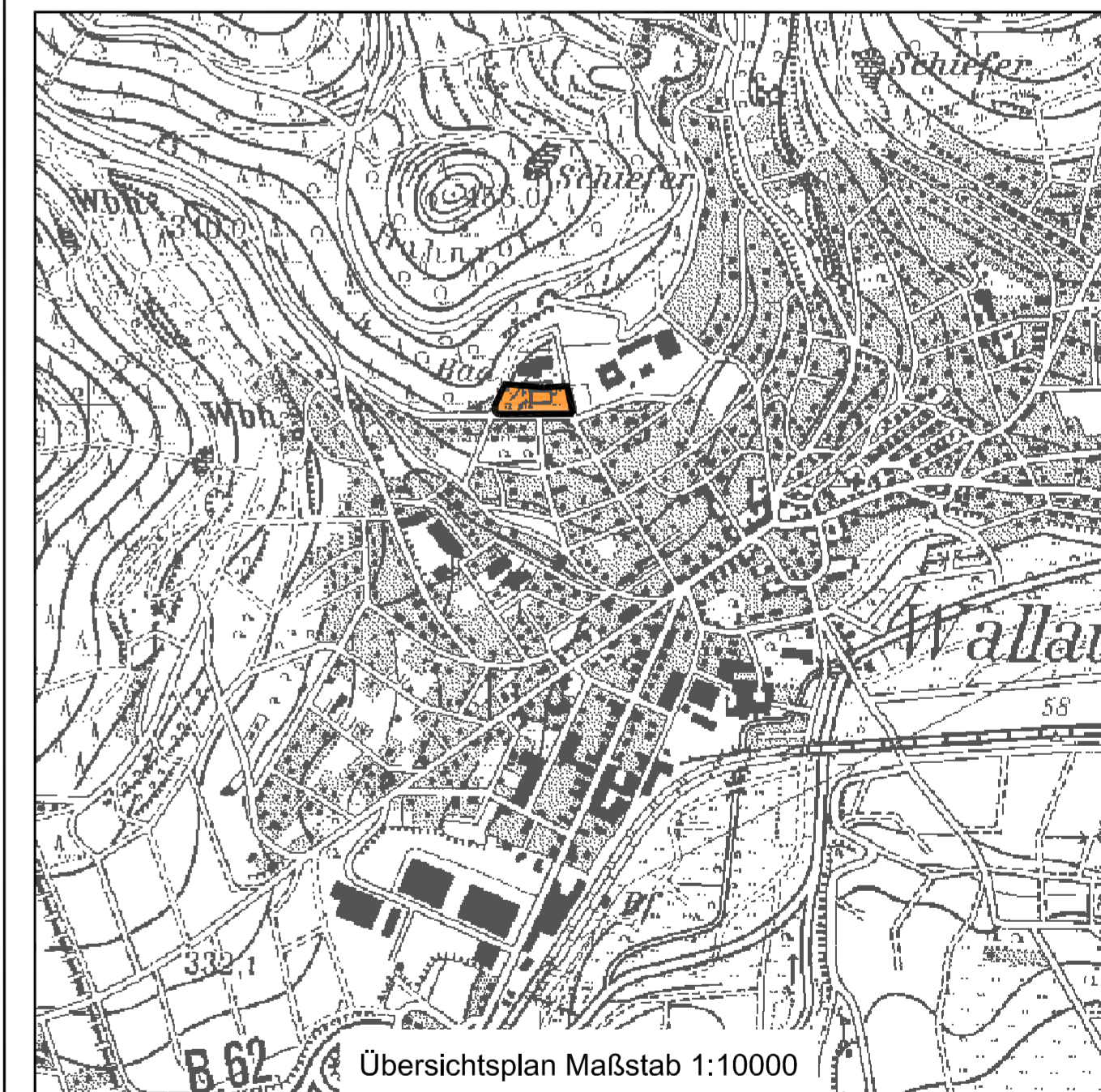
Gehölzempflanzungen dürfen nur mit heimischen, standortgerechten Arten erfolgen. Empfohlene Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

Bäume 1. Ordnung:	(Spitzahorn)	Bäume 2. Ordnung:	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Bergahorn)	<i>Acer campestre</i>	(Hainbuche)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Traubeneiche)	<i>Carpinus betulus</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Stieleiche)	<i>Prunus avium</i>	(Eberesche)
<i>Quercus robur</i>	(Winterlinde)	<i>Sorbus aucuparia</i>	
<i>Tilia cordata</i>			
Sträucher:		<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)		

4.2 Private Grünfläche „Naturnahes Abstandsgrün“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahes Abstandsgrün“ soll ein geschlossener Gehölzbestand aus heimischen Bäumen und Sträuchern (empfohlene Gehölzarten siehe Textfestsetzung A) 4.1) gebildet werden.

Dazu sind die Flächen mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind je 100qm 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens drei Jahre durchzuführen.



Stadt Biedenkopf
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Hahnrod"
ST Wallau
Anlage 1