

Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Auf der Breite“, Gemarkung Basdorf

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - 1.1. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.2. Die Gebäude dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten (§ 9 (3) BauGB). Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) sind jeweils ab Oberkante natürliches Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade zu messen.

Art der Nutzung	max. FH	max. Traufhöhe
	[m]	[m]
WA 1	10,0	5,0
WA 2	12,0	7,0

- 1.3. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Dachgeschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind zwei Vollgeschosse (unterstes Vollgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss) zulässig.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 3.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 3.2. Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

Eckpfosten und Dachüberstände der Carports müssen zur Grundstücksgrenze entlang von Straßen einen Mindestabstand von 0,3 m einhalten.

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind maximal 2 Wohnungen und im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

6. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

6.1. Je Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 6 Kilowattpeak (kWp) zu installieren.

6.2. Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1. Die Flächen, die gemäß § 8 HBO zu begrünen oder zu bepflanzen sind, sind mindestens zu 10 % mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Diese Pflanzflächen sind mit mindestens einem Strauch je 2 m² und einem Baum je 50 m² gemäß Gehölzliste zu bepflanzen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgabe hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
Feldahorn *, S	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **, K	Quercus robur
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn **, K, S	Tilia tomentosa

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna
schwarze Johannisbeere K	Ribes nigrum
Hainbuche *	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Zweigr. Weißdorn K	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen, K	Euonymus europaea
Heckenkirsche *, K	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder *, K	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

S = als Straßenbäume geeignet

K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

- 7.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen, Gartenhütten o. ä. benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne flächige Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein- / Materialschüttungen, z.B.: Schotter, Splitt, Kies, Glas, die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an

der Fassade baulicher Anlagen, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

8. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1. In der zeichnerisch festgesetzten Freihaltezone sind keine Einfriedigungen zulässig.

Entlang der öffentlichen Straßenparzellen dürfen die Einfriedigungen nur max. 0,8 m hoch, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche, ausgeführt werden.

Entlang anderer Grundstücksgrenzen dürfen die Einfriedigungen max. 1,25 m hoch, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, ausgeführt werden. Ab einer Höhe von 0,8 m müssen sie blickoffen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind heckenartige Einfriedigungen. Sie dürfen max. 1,50 m hoch und blickdicht ausgeführt werden.

8.2. Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vöhl.

Bei Änderung der Stellplatzsatzung, die eine höhere Anzahl von Stellplätzen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen vorschreibt, ist diese Satzung maßgebend.

8.3. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, welches nicht verbraucht wird, ist zu versickern, wenn dies aus gutachterlicher Sicht (Bodengutachten) möglich ist.

Wenn die Versickerung nicht möglich ist, darf der Überlauf der Zisternen an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die Versickerungseinrichtungen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich

verunreinigtem Niederschlagswasser“) der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu bemessen.

10. Hinweise

- 10.1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einen zusätzlichen Eingriff gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2.382 Ökopunkten zu.
Diese Punkte werden dem Ökopunktekonto der Gemeinde Vöhl entnommen und daher für die Eingriffe zur Verfügung gestellt.
- 10.2. 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 (§ 55 (2) WHG). Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
Die Versickerung in Versickerungsanlagen ist durch den Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt und Klimaschutz, erlaubnispflichtig.
- 10.3. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist der Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt und Klimaschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 10.4. Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt und Klimaschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 10.5. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, 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 (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 04.08.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

