



Gemeinde Weinbach

Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“

Planstand: Entwurf, 11/2024

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

*Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
Hessische Bauordnung (HBO)*

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.
Unzulässig sind
 - Gartenbaubetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Als zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, $OK_{max.}$) gilt bei Sattel- und Walmdächern das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Hauptfirstes, bei Pult- und Flachdächern bis zum oberen Dachabschluss.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes über der Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge vom 15 m nicht überschreiten dürfen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszugewegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.

4.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen. Der Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

4.3 Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des Umweltberichts zu verwenden.

4.4 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß dem Maßnahmen- und Pflegekonzept im Umweltbericht als extensiv genutzte Frischwiesen anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Flächen sind gemäß den Maßnahmeempfehlungen des Umweltberichts als Lebensräume für Zauneidechsen zu entwickeln und zu pflegen.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer dreireihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und randlich mit Strukturen für Zauneidechsen zum Aufwärmen anzureichern (Totholz-, Stein- und Mähguthaufen).

5.2 An den Rändern (nördlich, westlich und südlich) der festgesetzten Parkplatzfläche sind mindestens 2 m breite Krautsäume zu entwickeln. Die Säume sind zusätzlich mit Strukturen für Zauneidechsen zum Aufwärmen und Verstecken anzureichern (Totholz-, Stein- und Mähguthaufen, Erdwälle, Sandlinsen) und künftig reptilienfreundlich zu pflegen.

5.3 Pro Plansignatur ist ein Baum zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten und die konkreten Baumstandorte sind unter Berücksichtigung nachbarlicher Anforderungen in der Umsetzung des Bebauungsplanes konkret festzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)**

§ 1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Für Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird auf die Bestimmungen des § 16 Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) verwiesen.
- (2) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.
Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten.

§ 2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

- (1) Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).
Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.
Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 3 Ausnahmen, Abweichungen

Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung des § 73 HBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Weinbach im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

In Anbetracht zukünftig erwarteter Trockenperioden und möglicher Folgen für die Wasserversorgung wird der Einbau von Zisternen und Anlagen zur Brauchwassernutzung dringend empfohlen.

Artenschutz:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind Bautabuflächen, was die Störung während der Bauzeit begrenzt.

Bauzeitenbeschränkung

Für die Bauarbeiten sind bis auf zwei Laubbaum, welche nicht erhalten werden können, keine Rodungen nötig. Die Rodung erfolgt außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraums gem. § 39 (5) BNatSchG zwischen 1. März und 30. September). Auf die Ahornbaumreihe in der Grävenecker Straße ist bei der Erschließung des Gebietes und während den Bauarbeiten besondere Rücksicht zu nehmen. Alle Ahornbäume sind zu erhalten.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen sollen an den geplanten Gebäuden vogelschlaghemmende Maßnahmen durchzuführen: Es sollten ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Als vogelfreundlich gelten Glasbausteine, geriffeltes, geripptes, bombiertes, farbiges oder halbtransparentes Glas, sowie Gläser mit einer flächigen Markierung. Eine Beachtung der Hinweise aus der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.

Reptilienschutz

Die im Süden und Westen des Geltungsbereichs und daran angrenzend vorhandenen Zauneidechsen-Biotope außerhalb der Bauflächen sind während der Umsetzung der Festsetzungen (Gehölzpflanzungen und Parkplatz- und Wegebau) vor Befahrungen, Abgrabungen oder Ablagerungen zu schützen.

Auf der Parkplatzfläche inklusive ihrer Zufahrt, dem Fußgängerweg im Westen des Geltungsbereichs sowie auf den Bauflächen im Südosten sind zum Schutz von Zauneidechsen vor den Baumaßnahmen fachgerechte Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen und mittels eines Reptilienzauns sicherzustellen, dass während der Bauarbeiten keine Eidechsen in das Baufeld gelangen.

Reptilienfreundliche Pflege der Säume und Wiesen im Bereich der Zauneidechsenbiotope (vgl. Umweltbericht, Abschnitt 2.2.3, Vermeidungsmaßnahme V6).

Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.800 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Bodenschutz:

Für den Schutz des Bodens während der Bauarbeiten wird auf die DIN-Normen 18915: 2018-06 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

Wetzlar, November 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar