

Gemeinde Weinbach, Ortsteil Weinbach

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Zäungärten“

## **Entwurf**

Planstand: 28.04.2020

Projektnummer: 175318

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

### 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### 1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante (Gradientenhöhe) der das jeweilige Baugrundstück erschließenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.2.1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten, einschließlich Solar- und Photovoltaikanlagen ist bis zu max. 1,5 m zulässig.

## **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.3.3 Oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

#### **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

#### **1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Obstwiese (Plankarte 2)

*Maßnahmenempfehlung:* Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortfremde Gehölze zu entfernen (im Zeitraum Oktober bis Februar) und eine geschlossene Baum-Strauchhecke, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 3. Ordnung und Sträucher im Verhältnis 1:4 der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind ein- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Alternativ ist eine Schaf- oder Ziegenbeweidung zulässig.

Artenliste (Artenauswahl)

##### Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Amelanchier lamarckii | - Kupfer-Felsenbirne         |
| Malus sylvestris      | - Wildapfel                  |
| Prunus cerasifera     | - Kirschpflaume              |
| Prunus padus          | - Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus pyaster         | - Wildbirne                  |
| Sambucus nigra        | - Schwarzer Holunder         |
| Sambucus racemosa     | - Roter Holunder             |
| Sorbus aria           | - Echte Mehlbeere            |
| Sorbus aucuparia      | - Eberesche                  |
| Sorbus domestica      | - Speierling                 |

##### Sträucher:

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Cornus mas         | - Kornelkirsche               |
| Cornus sanguinea   | - Blutroter Hartriegel        |
| Corylus avellane   | - Gemeine Hasel               |
| Euonymus europaeus | - Gewöhnlicher Spindelstrauch |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Frangula alnus     | - Faulbaum           |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| Viburnum opulus    | - Gew. Schneeball    |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

## **1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6.2 Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste unter Ziffer 3.1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6.3 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

## **1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)**

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von bis zu maximal 30°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung

von bis zu maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- 2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf Dachterrassen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

## **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen sowie einheimische Laubhecken. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

## **2.3 Kraftfahrzeugstellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen.

## **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Artenauswahl**

##### **Artenliste 1 (Bäume\*):**

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

##### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

##### **Artenliste 2 (Sträucher):**

|  |  |
|--|--|
| Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris – Wildapfel           |
| Buxus sempervirens – Buchsbaum           | Rhamnus cathartica – Kreuzdorn         |
| Cornus sanguinea – Roter Hartriegel      | Ribes div. spec. – Beerensträucher     |
| Corylus avellana – Hasel                 | Rosa canina – Hundrose                 |
| Euonymus europaea – Pfaffenhütchen       | Salix caprea – Salweide                |
| Frangula alnus – Faulbaum                | Salix purpurea – Purpurweide           |
| Genista tinctoria – Färberginster        | Sambucus nigra – Schwarzer Holunder    |
| Ligustrum vulgare – Liguster             | Viburnum lantana – Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum – Heckenkirsche       | Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  |
| Lonicera caerulea – Heckenkirsche        |  |

##### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Amelanchier div. spec. – Felsenbirne | Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt    |
| Calluna vulgaris – Heidekraut        | Lonicera nigra – Heckenkirsche            |
| Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  | Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt     |
| Cornus florida – Blumenhartriegel    | Magnolia div. spec. – Magnolie            |
| Cornus mas – Kornelkirsche           | Malus div. spec. – Zierapfel              |
| Deutzia div. spec. – Deutzie         | Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia – Forsythie   | Rosa div. spec. – Rosen                   |

Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

#### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu  
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsge-  
setz wird hingewiesen

### **3.2 Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch  
die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weinbach in der zum Zeit-  
punkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **3.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen,  
Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste)  
entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt  
für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unte-  
ren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21  
Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise  
vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **3.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert,  
verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit  
Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-  
rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-  
schaftliche Belange entgegenstehen.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswas-  
ser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirt-  
schaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.5 Verwendung von erneuerbaren Energien**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Vorhandene Bäume und Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 3.6.2 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov.. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- 3.6.3 Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.