

Gemeinde Gilserberg, Ortsteil Sebbeterode

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Die Lehmäcker“

Entwurf

Planstand: 30.11.2020

Projektnummer: 185118 und 185218

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt:

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO gilt für das Allg. Wohngebiet:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche der Bauverbotszone zur Kreisstraße. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone in der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausnahmsweise der Alarmhof, die Übungsfläche sowie Stellplätze für die Einsatzkräfte zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Ausnahme: Die Festsetzungen gelten nicht für die Bereiche der Feuerwehr, bei denen eine versiegelte Fläche zwingend notwendig ist.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.4.1 Gemarkung Sebbeterode, Flur 8, Flurstück 25 – Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzen

Maßnahmen: Das Grünland ist extensiv durch eine 1- bis 2-schürige Mahd oder eine

angepasste extensive Beweidung zu pflegen. Standortgerechte Gehölzbestände sind zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

1.4.2 Gemarkung Sebbeterode, Flur 8, Flurstück 25 – Entwicklungsziel: Naturnahe Stillgewässer

Maßnahmen: An den Gewässern sind gewässeraufwertende Maßnahmen, wie beispielsweise eine Gewässervertiefung oder Auflichtung der Gehölzbestände, vorzunehmen. Vorhandene Ufergehölze sind zu erhalten.

1.5 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB

Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB erfolgt bei der Planung wie folgt:

1. Dem Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung werden 9,66% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.

2. Dem Eingriff im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden 80,54% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.

3. Dem Eingriff im Bereich des Allg. Wohngebietes werden 9,8% der Ausgleichsmaßnahme (Kosten) zugeordnet.

1.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.6.1 Es gilt innerhalb der Fläche gemäß Plankarte einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen. Je 5m² ein Strauch, je 25m² ein Laubbaum 2.Ordnung, gemäß nachfolgender Artenliste

1.6.2 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Alnus glutinosa	-	Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel

Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Carpinus betulus	-	Hainbuche

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

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

2.1.1 Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Hinweis: Grenzabstände zu angrenzenden l.w. Nutzflächen sind zu beachten.

2.1.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2 Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Mind. 90% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung

gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG gilt für das Plangebiet:

Je Grundstück und Gebäude gilt es eine Zisterne (mind. 7 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

4.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

In Teilbereichen des Plangebietes befinden Telekommunikationslinien der Telekom. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.3 EnergieNetz Mitte GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der EnergieNetz GmbH. Weitere Hinweise siehe Begründung.

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis Ende Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

4.4.2 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl.

§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5 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

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
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 Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen