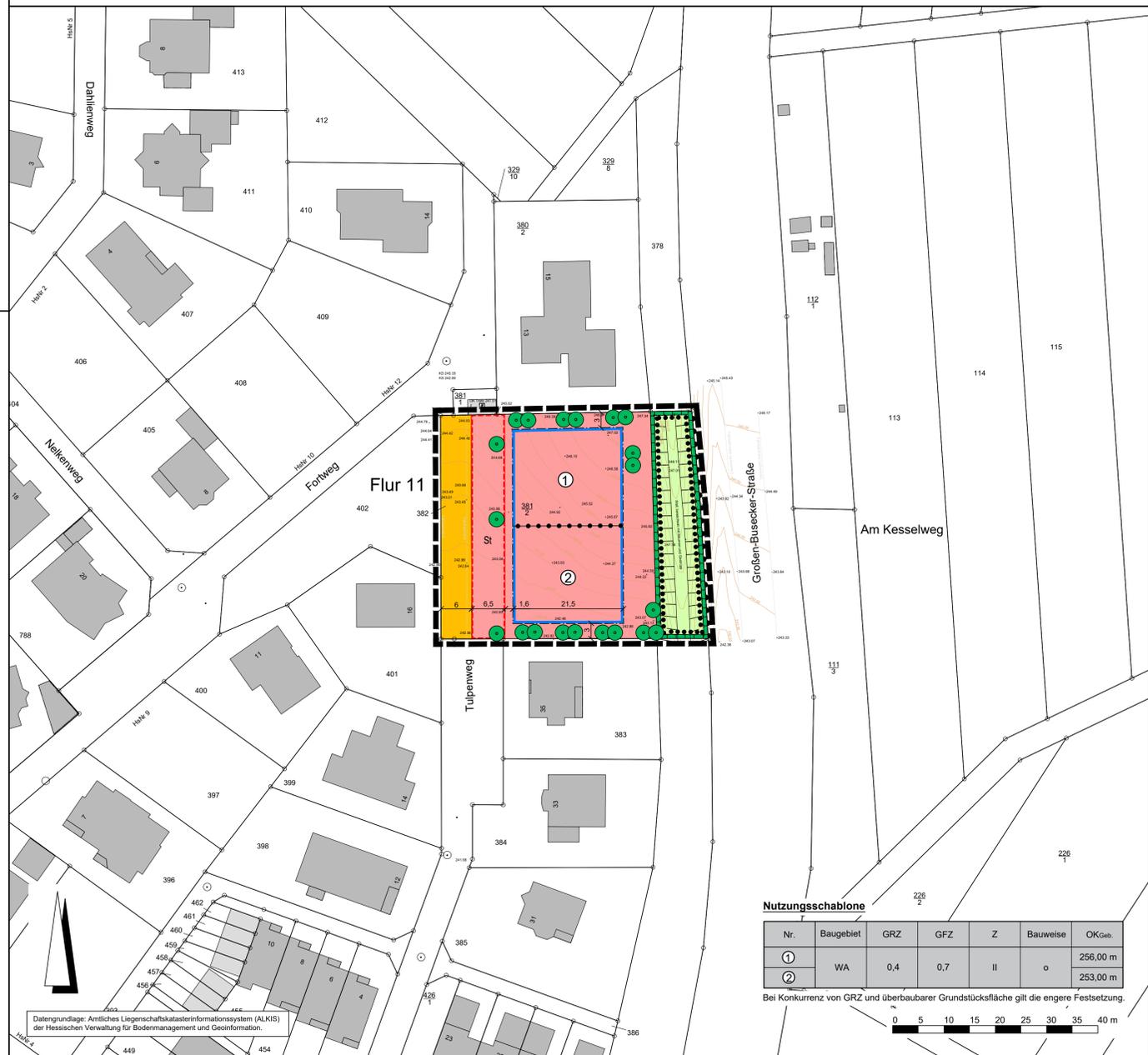


# Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

## Bebauungsplan "Tulpenweg"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Bauabstandsverordnung (BauAVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

### Hinweise

Der Bebauungsplan „Tulpenweg“ ersetzt die für seinen räumlichen Geltungsbereich bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie baurechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt aus dem Jahr 1991.

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier:

- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Bestandteil der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes; hier: Heckenstruktur mit Strauch- und Krautsaum
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlicher Nutzung; hier: der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude

##### Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	WA	0,4	0,7	II	o	256,00 m
2	WA	0,4	0,7	II	o	253,00 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



### 1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauAVO: Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.
  - 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauAVO: Die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
  - 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise zu befestigen.
  - 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB: Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die zulässige Gebäudeoberkante kann hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.
  - 1.4 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
    - 1.4.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
    - 1.4.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
  - 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
    - a) straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante,
    - b) zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche,
    - c) Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
 Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten, sofern es sich nicht um Stützmauern und Mauern handelt.
  - 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m² und je Strauch 1 m² angerechnet werden.
 

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
 Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm  
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150  
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	- Acer pseudoplatanus	<b>Kletterpflanzen:</b>
Bergahorn	- Acer platanoides	Trompetenblume - Campsis radicans
Spitzahorn	- Fagus sylvatica	Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Efeu - Hedera helix
Esche	- Quercus petraea	Wald-Gelbblatt - Lonicera periclymenum
Traubeneiche	- Quercus robur	
Stieleiche		

**Bäume 2. Ordnung:**

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Pyrus pyrastra
- Sorbus aucuparia
- Salix caprea

**Sträucher:**

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Gew. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Liguster	- Ligustrum vulgare
Pflaenhütchen	- Euonymus europaeus

**blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:**

Kornelkirsche	- Cornus mas
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Deutzia	- Deutzia hybrida
Flieder	- Syringa vulgaris
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Rosen	- Rosa div. spec.
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Flieder	- Syringa vulgaris
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelia	- Weigelia florida
Mispel	- Mespilus germanica
Blauregen	- Wisteria sinensis

Bei den Anpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem 11. Abschnitt des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu wahren.

### 3. Hinweise

- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fernwald in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skelettfunde) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDStG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.
- 3.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
  - 3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 die folgenden Punkte zu beachten:
    - a. Vor der Baufeldräumung ist zwischen dem 01. März und 31. August generell abzusehen (Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.
    - b. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
    - c. Gehölzschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - 3.5.2 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.
- 3.6 Bei einer geplanten Erdwärmennutzung ist der Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz "Anforderung des Grundwasserschutzes an Erdwärmesonden" vom 21.03.2014, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 17/2014, S.383 zu beachten.
- 3.7 Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber der Großen-Busecker-Straße ist gutachterlich zu belegen.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am \_\_\_\_\_
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fernwald, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

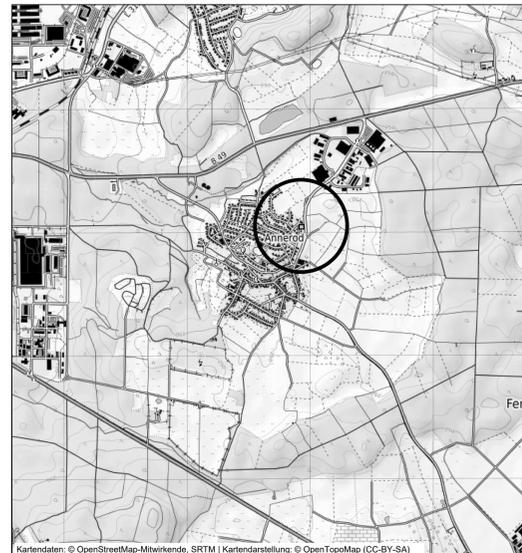
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Fernwald, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetterberg, Tel. 064198441-22 Fax. 064198441-155  
 Stand: 17.03.2021  
 Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod  
 Bebauungsplan "Tulpenweg"  
 Entwurf  
 Bearbeiter: Fischer  
 CAD: Voith  
 Maßstab: 1:500