

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach

Bebauungsplan "Wohnquartier Lahnstraße"



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzonenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung
Katastrale Darstellung
--- Flurgrenze
--- Flurnummer
417 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
TH Traufhöhe
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
--- Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
● Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Sonstige Darstellungen
--- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
--- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Gebäude, Bestand
Nachrichtliche Übernahmen
① Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | TH |
|-----|-----------|-----|-----|-----|-------|
| ① | WA | 0,6 | 1,2 | II | 5,6 m |
| ② | WA | 0,5 | 1,0 | III | 7,0 m |

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

1 Textliche Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnquartier Lahnstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Westliche Alte Ortslage“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 die Höhe von 243,15 m ü.N.N. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.
1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Hellerain, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)
1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 ist im ersten Obergeschoss ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze in Richtung der Liegenschaft Lahnstraße 19 durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,75 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist ein Überschreiten der festgesetzten, rückwärtigen Baugrenze in Richtung Süden durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m sowie durch Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,75 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 70 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Bauweise, z.B. mit wetterfestem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterterrassen, zu befestigen.
1.4.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
1.5.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig.
2.2.2 Die Verwendung von Sichtschutzbrettern bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abschirmen und entweder in Baulinien einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.
2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, grünerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbarem Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. 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 Stellplatzsetzung
Auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Gemeinde Fernwald in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.
3.2 Gebäudeenergiegesetz
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz
Südlich des Plangebietes befindet sich auf der Liegenschaft Lahnstraße 19 ein als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragenes Gebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
3.4 Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten 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).

3.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiRBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.
3.6 Verwertung von Niederschlagswasser
3.6.1 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 Abs. 2 Satz 1 HWG).
3.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
3.7.1 Von einem Umbau von Gebäuden ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Umbauarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
3.7.2 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen 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.
3.7.3 Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

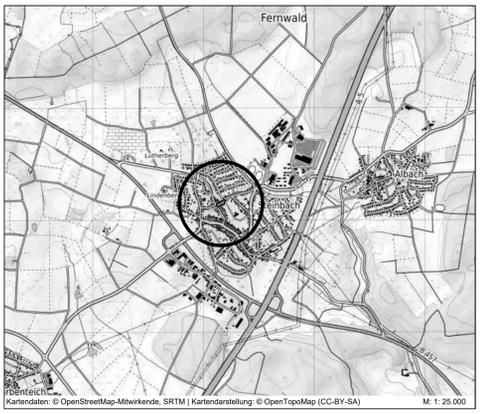
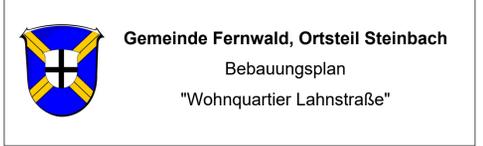
3.7.4 Vor Entnahme des abgestorbene Baumes an der Grundstücksgrenze sind innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) oder in räumlicher Nähe drei geeignete künstliche Nisthöhlen für Nischenbrüter (u.a. Schwelger Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) sowie drei geeignete Nisthöhlen für Fledermäuse (u.a. Fledermaushöhle 2F (universell) oder vergleichbares) anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Nisthöhlen sind regelmäßig zu pflegen.
3.8 Hinweise zur Eingriffsminimierung
3.8.1 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) verwiesen.
3.8.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.9 Artenauswahl
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Steileiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Artenliste 2 (Sträucher):
Amenanther ovata - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbeginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):
Amenanther div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten
Cornus florida - Blumenhartrieel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Hamamelis mollis - Zauberrnus
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Artenliste 4 (Kriechpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum australe - Knotenröhrlin
Wisteria sinensis - Blauringel

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.07.2024
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2024
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2024
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 15.07.2024
23.08.2024
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 erfolgen in den Fernwald Nachrichten.
Ausfertungsvermerke:
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
Rechtskraftvermerke:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Fernwald, den _____
Bürgermeister



PLANÜRSÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 · 35435 Wertenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de
Stand: 02.02.2024
01.10.2024
Satzung
Projektleitung: Adler
CAD: Schenk / M. Damm
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 23-2873