

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).

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1802), 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

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 Bezugspunkt, hier:

- TH Traufhöhe

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

- Angpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Gebäude, Bestand

Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlage (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.NN. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist die untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straße Hellerweg, 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.

1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 wasserdrückssicherer Bauweise, z.B. mit weißem 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 Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25m² mindestens ein Baum oder je 5m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten 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 Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm oder ein regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang 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 Sichtschutzstreifen 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 abzuschirmen und entweder in Bauteile 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, gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren 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 Ablösungssetzung 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 (hessenarchaologie) 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

Sollen 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 (HAltBodSchG) 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 Schutzwasser 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 in 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 anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baugestaltung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

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 aufgestellt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren 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 Glasstrukturen 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 - Traubenkirsche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Steieleiche 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, Pfäme Pyrus communis - Birne Pyrus pyraeaster - Wildbirne |
| Artenliste 2 (Sträucher): Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne Buxus sempervirens - Buchsbaum Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Frangula alnus - Faulbaum Genista tinctoria - Färbeginster 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 - Heidelkraut Chaenomeles div. spec. - Zierquitten Cornus florida - Blumenhartriegel Cornus mas - Kornelkirsche Deutzia div. spec. - Deutzie Hamamelis mollis - Zaubernuss Hydrangea macrophylla - Hortensie Lonicera caprifolium - Gartengelbblatt | Lonicera nigra - Heckenkirsche Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt Magnolia div. spec. - Magnolie Malus div. spec. - Zierapfel Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin Rosa div. spec. - Rosen Spiraea div. spec. - Spiree Weigela div. spec. - Weigela |
|---|--|

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

| | |
|--|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde Clematis vitalba - Wald-Rebe Hedera helix - Efeu Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Lonicera spec. - Heckenkirsche Parthenocissus tricuspid. - Wilder Wein Polygonum aubertii - Knotenrich Vitis rotifolia - Blauregen |
|--|---|

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 _____

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 in den Fernwald Nachrichten. _____

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

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Steinbach

Bebauungsplan

"Wohnquartier Lahnstraße"

M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettbergen | T +49 641 98441-22 | info@fisher-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutzplanung

Stand: 02.02.2024

Entwurf

Projektleitung: Adler
 CAD: Schenk, M. Damm
 Maßstab: 1:500
 Projektnummer: 23-2873