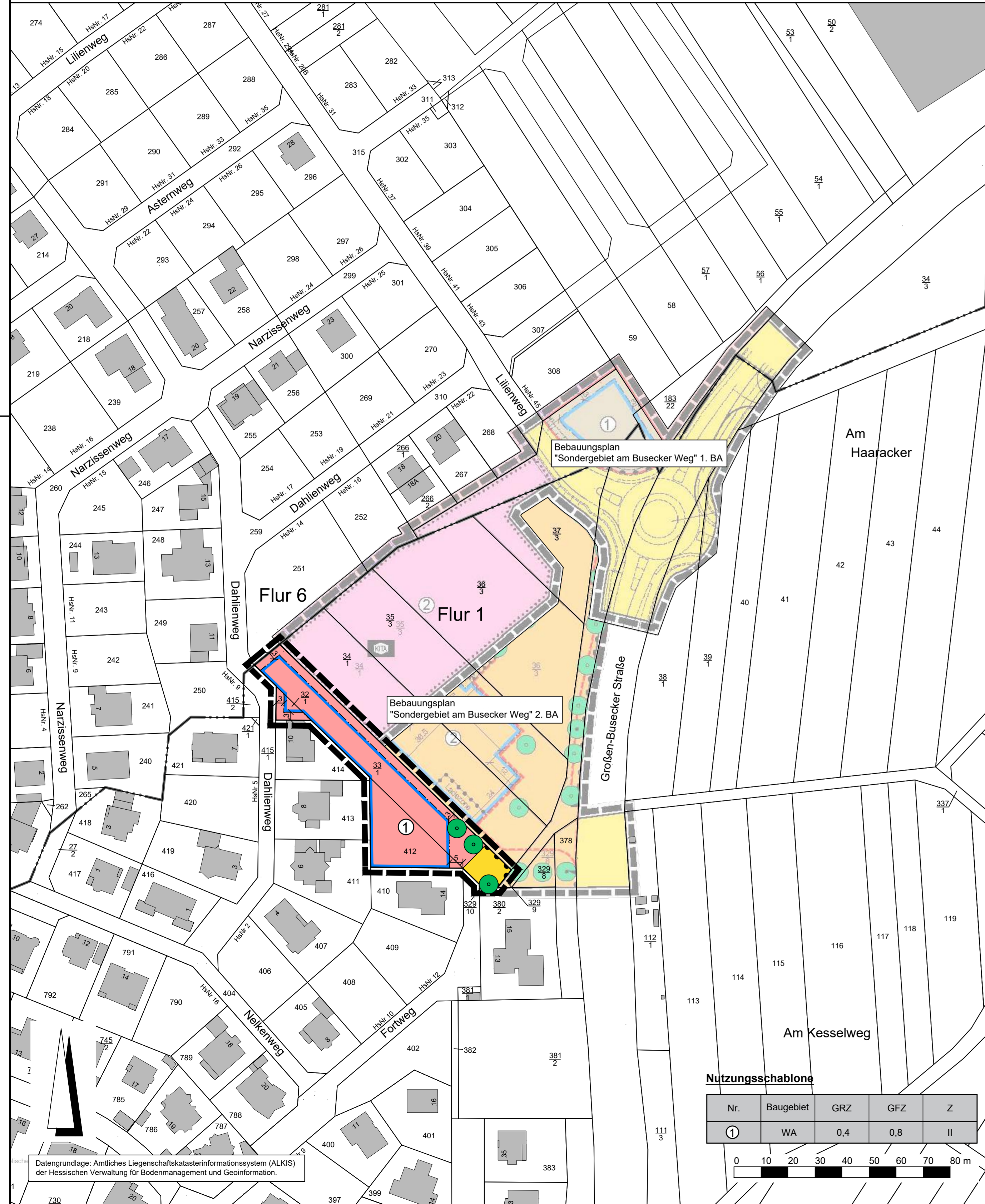


Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan "Sondergebiet am Busecker Weg"

3. Bauabschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenvordnung 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. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hinweis

Der Bebauungsplan „Sondergebiet am Busecker Weg“ ersetzt für die Flurstücke Flur 1 Nr. 32/1 und 412 den hier bisher geltenden Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt“ 2. Abschnitt aus dem Jahr 1991.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1
- 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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 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

- Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Angrenzender Bebauungspläne "Sondergebiet am Busecker Weg" 1. und 2. Bauabschnitt

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.
 - 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: 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 wasserdurchlässiger 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 erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren.
- 1.3 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - 1.3.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschosses 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.
 - 1.3.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WA	0,4	0,8	II

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.2 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.
- 2.3 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. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

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

- | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bäume 1. Ordnung: | - Acer pseudoplatanus | Bäume 2. Ordnung: | - Acer campestre |
| Bergahorn | - Acer platanoides | Feldahorn | - Carpinus betulus |
| Spitzahorn | - Fagus sylvatica | Hainbuche | - Malus sylvestris |
| Rotbuche | - Fraxinus excelsior | Wildapfel | - Pyrus pyraeaster |
| Esche | - Quercus petraea | Wildbirne | - Sorbus aucuparia |
| Traubeneiche | - Quercus robur | Eberesche | - Salix caprea |
| Stieleiche | | Salweide | |
| Sträucher: | | Kletterpflanzen: | |
| Gew. Berberitze | - Berberis vulgaris | Trompetenblume | - Campsis radicans |
| Hainbuche | - Carpinus betulus | Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Roter Hartriegel | - Cornus sanguinea | Efeu | - Hedera helix |
| Hasel | - Corylus avellana | Wald-Geißblatt | - Lonicera periclymenum |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna/laevigata | | |
| Hundsrose | - Rosa canina | | |
| Gew. Schneeball | - Viburnum opulus | | |
| Wolliger Schneeball | - Viburnum lantana | | |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra | | |
| Liguster | - Ligustrum vulgare | | |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus | | |

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

- Cornus mas
- Philadelphus coronarius
- Buxus sempervirens
- Ribes sanguineum
- Deutzia hybrida
- Syringa vulgaris
- Hydrangea macrophylla
- Spiraea bumalda
- Rosa div. spec.
- Hamamelis mollis
- Syringa vulgaris
- Hydrangea macrophylla
- Spiraea bumalda
- Weigela florida
- Mespilus germanica
- Wisteria sinensis

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.
- 3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren 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 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.
- 3.5 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 - 3.6.1 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) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - 3.6.2 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.
- 3.7 Bei einer Erdwärmenutzung 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.

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 Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fernwald, den _____

Bürgermeister

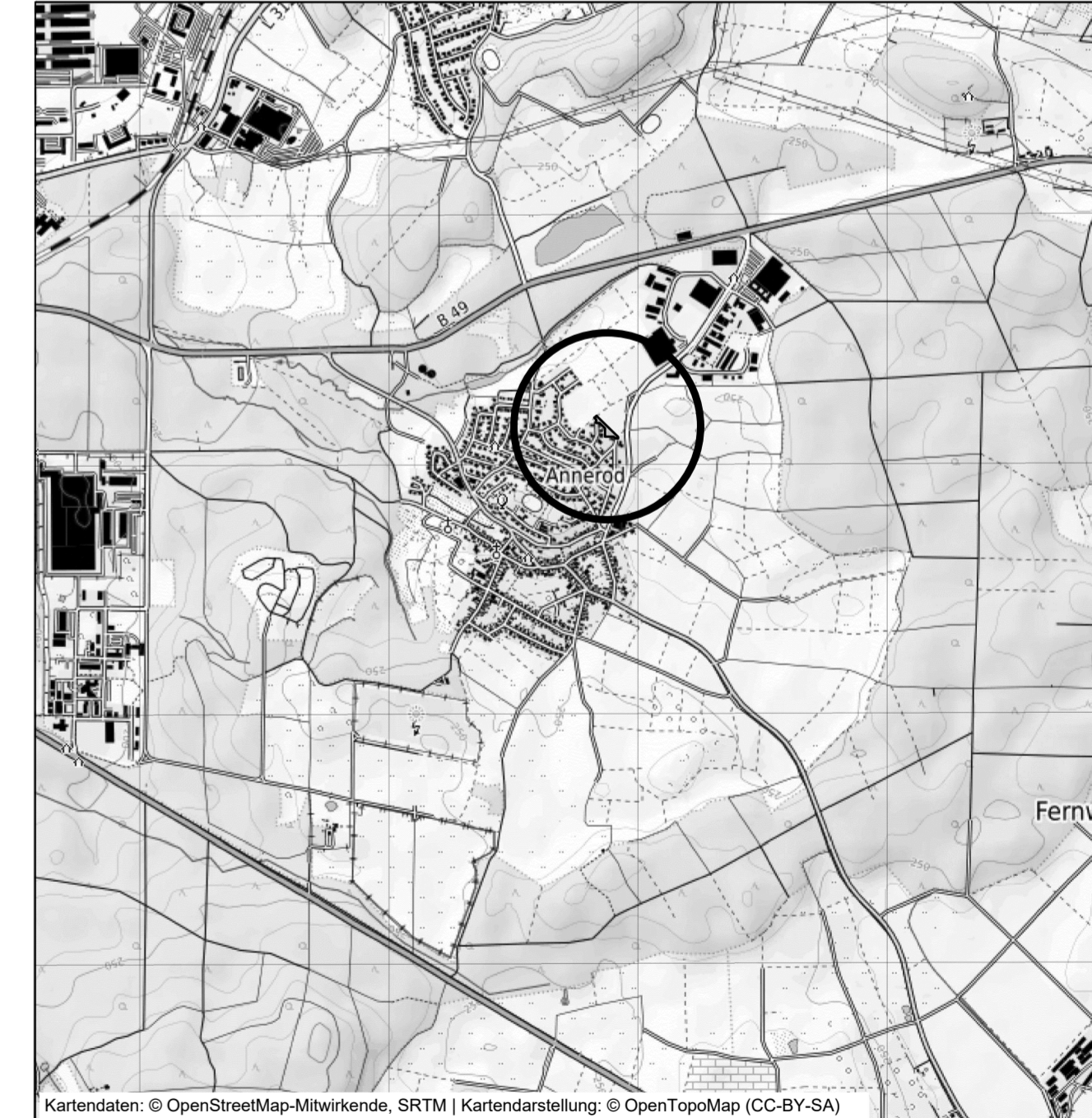
Rechtskraftvermerk:

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 Wettbergen, Tel. 0641/98441-22 Fax. 0641/98441-115

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod Bebauungsplan "Sondergebiet am Busecker Weg" 3. Bauabschnitt Entwurf	Stand: 17.09.2021 Bearbeiter: Fischer CAD: Voith Maßstab: 1:1.000
---	--