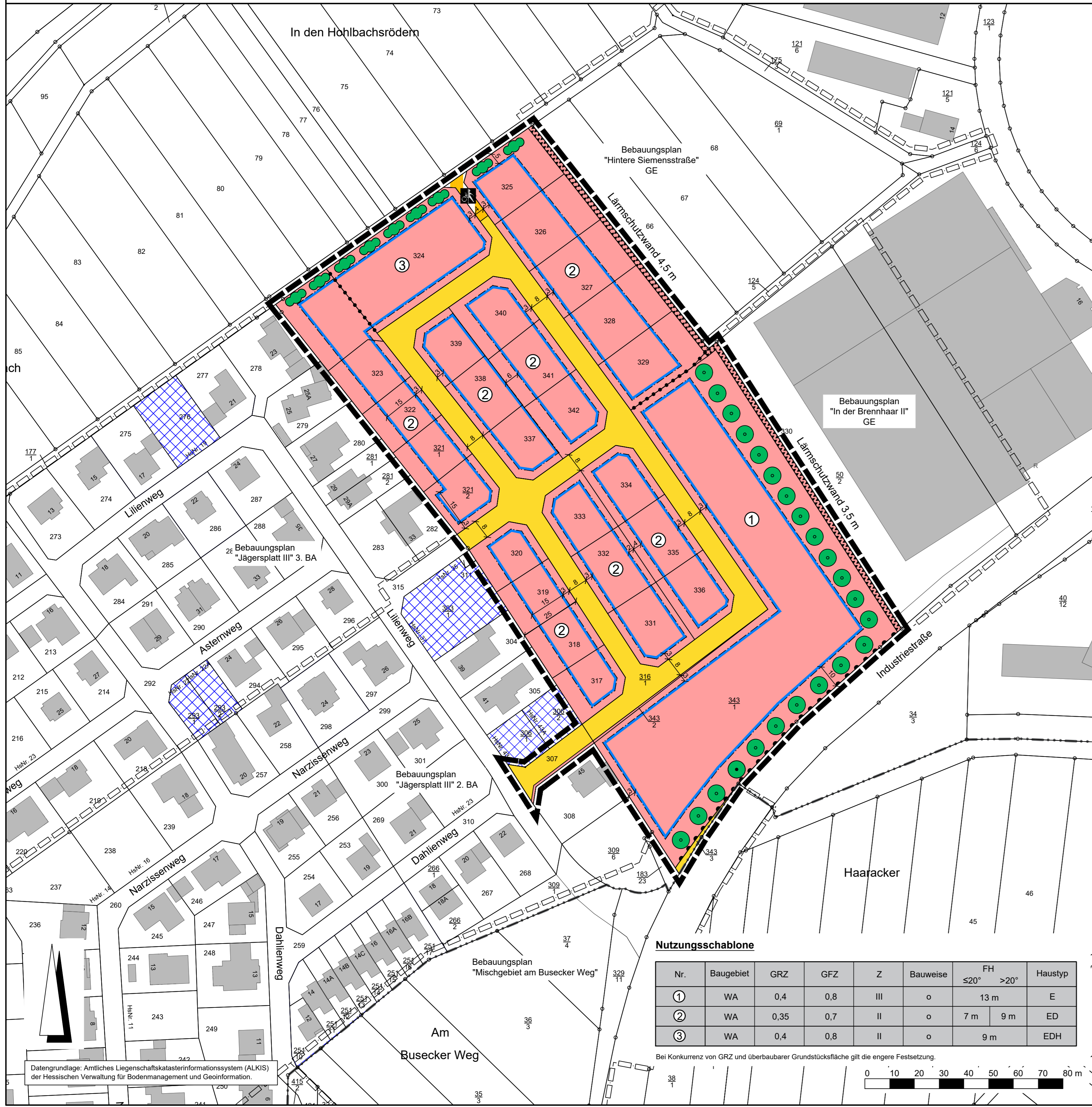


Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan "Jägersplatt IV" 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Planzeichenvorordnung 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),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378).

Hinweis

Der Bebauungsplan "Jägersplatt IV" wurde von der Gemeindevertretung am 08.12.2020 als Satzung beschlossen und am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung umfasst ausschließlich die Einfügung des Baugebietes WA 3 (bisher WA 2) und die Erhöhung des nördlichen Abschnitts der Lärmschutzwand von 3,5 m auf 4,5 m. Zudem wird die Textliche Festsetzung Nr. 1.6 eingefügt.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- aktuell bebauten Grundstücke

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, hier:
- FH max. zulässige Firsthöhe (bei dem Baugebiet WA 2 in Abhängigkeit der Dachneigung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDH Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Rad- und Fußweg
- 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
- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern

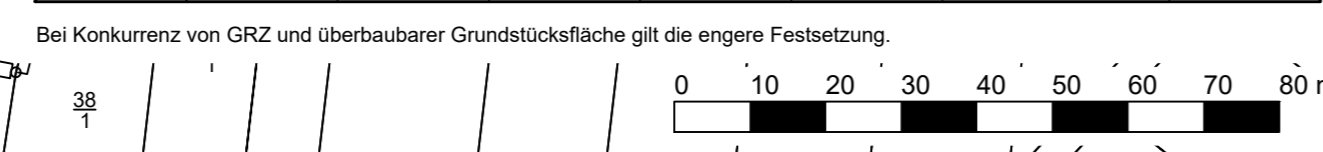
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier:
- Lärmschutzwand mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen über der Oberkante der westlich parallel verlaufenden Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH ≤20°	FH >20°	Hautstyp
①	WA	0,4	0,8	III	o	13 m		E
②	WA	0,35	0,7	II	o	7 m	9 m	ED
③	WA	0,4	0,8	II	o	9 m		EDH



1 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die Flächen, unter denen Erdwärmekörper eingebaut werden, sind als die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für das WA 1: Die zulässige Grundflächenzahl gem. GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (wie z.B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb des WA 2 und des WA 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: Auf allen geeigneten Dachflächen sind Anlagen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu installieren. Geeignete Dachflächen sind insbesondere Flach- und fachgeneigte Dächer sowie die nach Süden ausgerichteten Seiten geeigneter Dächer.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Lärmschutzwand (nordöstliche Bauzeile) gilt, dass zu den Gewerbegebieten „Hintere Siemensstraße“ und „In der Brennhhaar II“ hin ausgerichtete schutzbedürftige Räume auf der Gewerbebetriebsseite ab dem 1. OG keine offenbaren Fenster aufweisen dürfen.
- Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 0,3 m betragen.
 - Sonstige 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 Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
 - Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Der Bezug von Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Lärmschutzwand (nordöstliche Bauzeile) ist erst zulässig, sobald die Lärmschutzwand errichtet worden ist.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses mit Ausnahme des Treppenhauses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
 - Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
 - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
 - straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante,
 - zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche,
 - Stützmauern und Mauern als Einfriedungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.Ein Mindestabstand von 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten, sofern es sich nicht um Stützmauern und Mauern handelt.
 - Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 - Für Baugrundstücke innerhalb des WA1, deren Straßenbegrenzungslinie ≥ 10 m beträgt, gilt: Die Baugrundstücke sind auf 40 % der gesamten Länge, die sie unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen, auf eine Tiefe von 3,0 m gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind zulässig, soweit sie - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird - auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und - oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
 - 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
- Bäume 1. Ordnung:**
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Fagus sylvatica
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Vogelkirsche - Prunus Avium
Echte Mehlbeere - Sorbus aria
- Bäume 2. Ordnung:**
Feldahorn - Acer campestris
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus sylvestris
Wildbirne - Pyrus pyrastris
Eberesche - Sorbus aucuparia
Salweide - Salix caprea
Echte Mehlbeere - Sorbus aria

- 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
 - Pfaffenhütchen - Elyonurus europaeus

- Kletterpflanzen:**
- Trompetenblume - Campsis radicans
 - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Efeu - Hedera helix
 - Wald-Geißblatt - Lonicera periclymenum

blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

- Kornelkirsche - Cornus mas
- Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
- Buchsbaum - Buxus sempervirens
- Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
- Deutzie - 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
- Weigelle - Weigela florida
- Mispel - Mespilus germanica
- Blauregen - Wisteria sinensis

3 Hinweise

- 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.
- Schallschutz
 - Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.
Neben einer verlängerten Wandscheibe können zum Schutz vor Gewerbelärm u.a. folgende bauliche Maßnahmen genutzt werden:
 - Grundrissgestaltungen, die Immissionsorte auf der bzw. den lärmzugewandten Gebäudeseiten vermeiden, - vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden und Prallscheiben,
 - Wintergärten (soweit diese nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen),
 - verglaste Loggien und Laubengänge.Die Nachweise der Einhaltung sind bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf das Immissionsgutachten (Immissionsberechnung Nr. 4299c) in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.
 - Bei der Freilichplanung für die Bauzeile entlang der Großen-Busecker-Straße soll darauf geachtet werden, dass die Ruhezonen auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zu liegen kommen.
- 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 (Amt Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalgeschützte 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. Aufgrund von vorgeschichtlichen und mittelalterlichen Fundstellen in diesem Teil der Gemarkung Annerod sind baubegleitend vorbereitende Untersuchungen i.S. § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.
- 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.
- 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.
- Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 - 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:
 - 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.
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - Bei einem Baubeginn zwischen dem 1. April und dem 31. August ist die betroffene Fläche vor Beginn von Tiefbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Neststandorte zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
 - Zum Ausgleich für die betroffene Fortpflanzungsstätte der Feldlerche wird im Umkreis von höchstens 2 km die Anlage eines mindestens 2.500 m² großen, einjährigen Blühstreifens (bzw. Blühfläche) durch Aussaat einer geeigneten Blümmischung notwendig. Die Aussaat soll jährlich jeweils bis zum 31. März erfolgen; die Bodenbehandlung erfolgt erst im darauffolgenden Frühjahr im Zusammenhang mit der Neueinsaat; Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch ein mindestens fünfjähriges Monitoring zu begleiten. Nähere Einzelheiten werden vertraglich geregelt.
 - 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.
- Bei einer geplanten 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 § 13 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 i.V.m. § 13 BauGB 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 _____

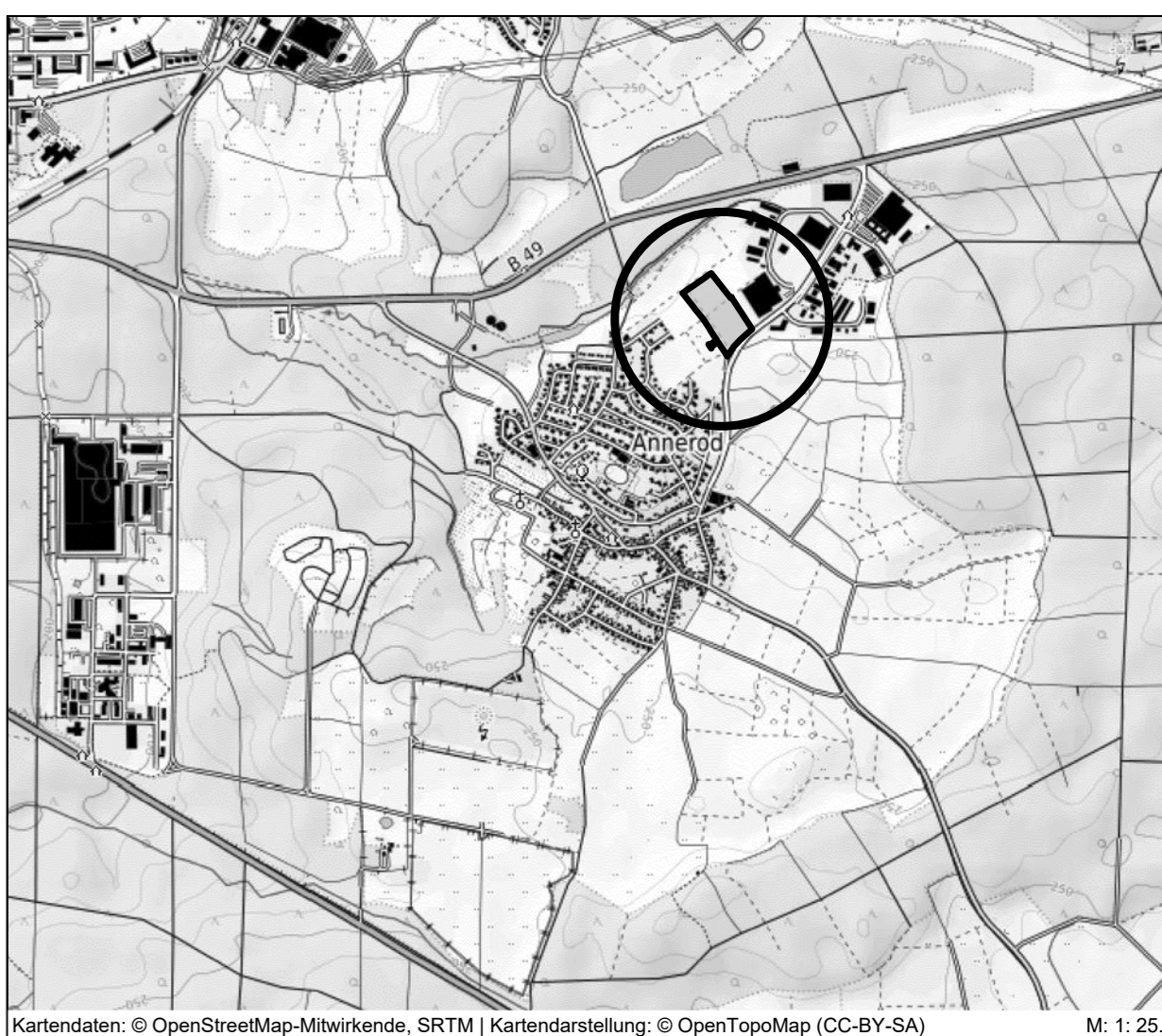
Bürgermeister

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

Fernwald, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod
Bebauungsplan
"Jägersplatt IV" 1. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	09.01.2023 14.06.2023
Projektleitung:	Fischer
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	22-276

Entwurf