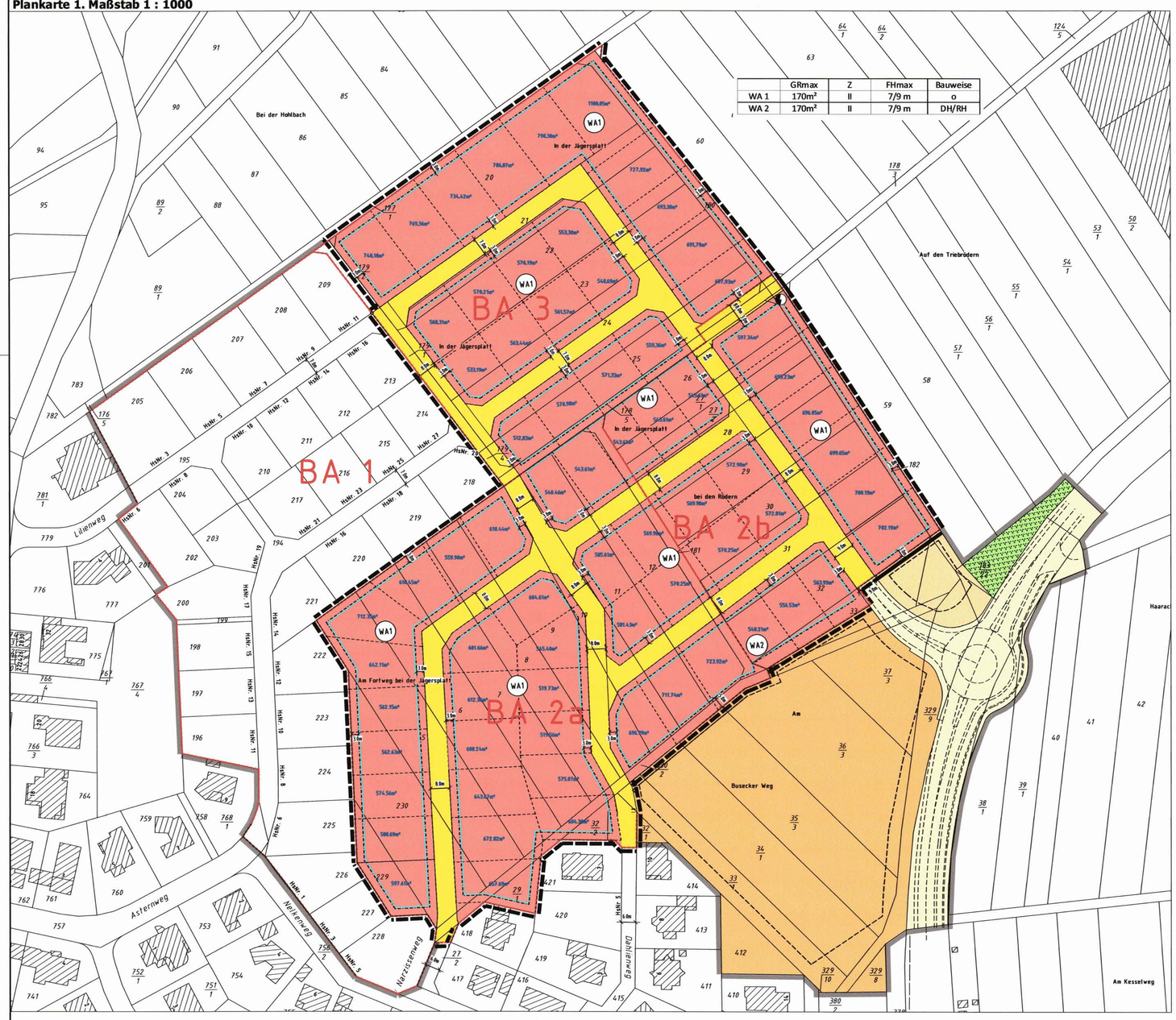
Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III", 3. Bauabschnitt

mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplans

„Auf der Jägersplatt III", 2. Abschnitt

Plankarte 1. Maßstab 1 : 1000



	GRmax	Z	FHmax	Bauweise
WA 1	170m²	II	7/9 m	o
WA 2	170m²	II	7/9 m	DH/RH

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Die nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III", 2. Bauabschnitt.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

WA1 WA2 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

GRmax — Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlage pro Grundstück

Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

$FH_{max.}$ — Firsthöhe, gemessen in m. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Die Firsthöhe beträgt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 20 Grad) maximal 7m, ansonsten 9m.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

DH / RH — Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Entwicklungsziel Plankarte 2 : s. textliche Festsetzungen IIIa Pkt. 4.3

Sonstige Planzeichen

Zweckbestimmung Elektrizität

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Bemaßung

Abgrenzung der Bauabschnitte BA 2a, BA 2b und BA 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

informell:

Mischgebiet

Verkehrsfläche

öffentliche Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne: „Auf der Jägersplatt III"(BA 1, BA 2a und b, BA 3) und „Mischgebiet am Busecker Weg"

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 14(1) BauNVO:
   Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gem. § 9(1)6 BauGB:
   Pro Wohngebäude sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Gemäß § 9(1)13 BauGB:
   Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

4.2 Die Baufeldvorbereitung ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (März bis Juli) durchzuführen
Die vollständige Baufeldräumung erfolgt vor Beginn der Brutzeit bzw. nach der Brutzeit in den Monaten August bis Februar.
Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach der Baufeldräumung zu beginnen oder falls nicht sofort möglich, ist dafür zu sorgen, dass die Fläche dauerhaft vegetationslos gehalten wird.

4.3 Kompensationsfläche für den Bauabschnitt 2 (Plankarte 2), Entwicklungsziele:

1. Sowohl Mahd wie Beweidung sind zulässig, auch in Kombination.
2. Die bisher nicht beweideten oder gemähten Wiesenbrachen sind in die Mahd bzw. Beweidung einzubeziehen.
3. Im Falle von Beweidung ist 1 Großvieheinheit/ha nicht erheblich zu über- oder unterschreiten. Zulässig sind Rinder, Schafe und (mit einschränkenden Auflagen) Pferde.
4. Bei Beweidung sind Im Regelfall 3 Weidegänge jährlich durchzuführen. Zwischen den Weidegängen sind Regenerationsphasen von mind. 8 Wochen einzuhalten. Dauerbeweidung ist nicht zulässig.
5. Nach dem letzten Weidegang im Herbst ist der Weiderest abzumähen und (wegen sonst mangelnder Verrottung) abzuräumen.
6. Im Falle von Mahd sind mindestens 2 Schnitte jährlich durchzuführen, und zwar (witterungsabhängig) ab 20.05 und ab 01.08, bei 3 Schnitten jährlich ab 15.05., 15.07. und 15.09. Das Mähgut ist nach mindestens 3-tägiger Trocknung von der Fläche abzuräumen. Bloßes Mulchen ist nicht zulässig.
7. Im Falle von Pferdebeweidung ist der Pferdekot nach jedem Weidegang abzuräumen und außerhalb der Parzelle zu lagern.
8. Düngung jeder Art nicht zulässig.
9. Zufütterung ist nicht zulässig, solange die Tiere auf der Weide stehen.
10. Die auf der Fläche wachsenden Einzelbäume sind sicher und dauerhaft vor Verbiss zu schützen. Verstärkt gilt dies im Falle von Pferdebeweidung. Beschädigungen und Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
11. Hütten oder stationäre Weideunterstände dürfen nicht errichtet werden.

4.4 Die Kompensation für die durch den 3. Bauabschnitt entstehenden Eingriffswirkungen sind Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger über den ermittelten Ausgleichsbedarf (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

5. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:
   Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zur Kompensation mit Entwicklungsziel werden ebenso wie die im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Modalitäten zum weitergehenden Ausgleich dem Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
1. Solaranlagen sind zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
1. 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.
Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite, die Abstände der Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,50 m. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
1. Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m² ab 1,5m Endhöhe.
2. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

2. Bodendenkmäler
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

3. Wasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen an der „B 49" der Stadtwerke Gießen, das mit Verordnung von 29.09.1995 (StAnz 26/90, S. 1249) festgesetzt wurde.
Die entsprechenden Verbote sind zu beachten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

4. Bergbau
Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Braunkohle-Bergwerksfeldes, in dem Anfang des 19. Jahrhunderts Braunkohle gewonnen wurde und Mitte des gleichen Jahrhunderts bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die exakte örtliche Lage ist nicht bekannt; nach Beschreibungen haben diese Untersuchungen im Bereich der Basaltkuppe mit dem Namen „Platte" nordöstlich der Ortslage stattgefunden.

5. Rationeller Umgang mit Energie
Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

6. Stellplatzsatzung
Auf die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Fernwald wird verwiesen.

7. Löschwasserversorgung
Der Löschwasserbedarf beträgt für das gesamte Wohngebiet 1.600 l/min bei einem Fließdruck bei maximaler Löschwasserentnahme von 1,5 bar. Die Löschwassermenge muss mindestens für 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Die Straßen und Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von 12m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5m betragen.
Die Kurvenradien der Verkehrswege sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können.

8. Kampfmittelräumdienst
Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz
Im Lärmpegelbereich II erfolgt für Aufenthaltsräume in den Wohnungen dieser Gebäude ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res}$ = 30 dB (siehe Begründung).

10. Ergänzende Klarstellung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III", 3. BA mit Änderung des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III", 2. BA treten die Festsetzungen des rechts-kräftigen Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III", 1. BA für den Überschneidungsbereich der Geltungsbereiche außer Kraft.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeiteigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	20.05.2016
3. Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	20.05.2016 – 17.06.2016
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	28.04.2016 – 29.05.2016
5. Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	12.08.2016
6. Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.08.2016 – 22.09.2016
7. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	22.08.2016 – 22.09.2016
8. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	13.12.2016

Fernwald, den 20.02.2017 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

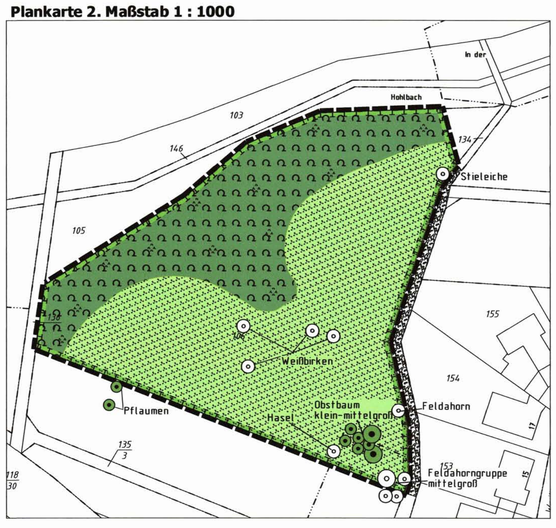
- Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III", 3. Bauabschnitt mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III", 2. Bauabschnitt im Ortsteil Annerod, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Fernwald, den 20.02.2017 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am 24.02.2017

Fernwald, den 24.02.2017 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

Plankarte 2. Maßstab 1 : 1000

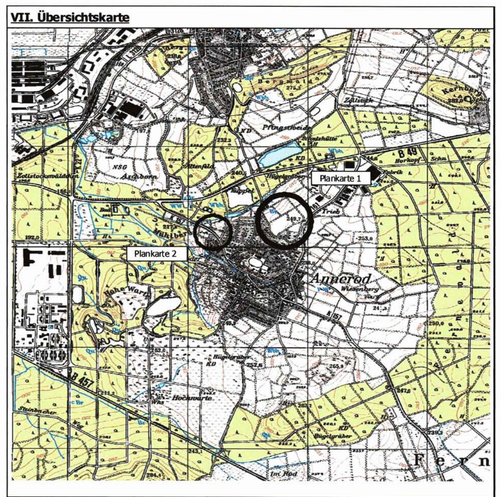


Ausgleichsfläche Flst. 106 - Entwicklungsziel

Zeichenerklärung:

- extensiv genutztes frisches Grünland
- Wald
- Erhalt von Sträuchern
- Erhalt kleiner/mittelgroßer sonstiger Laubbäume
- Erhalt kleiner/mittelgroßer Obstbäume
- asphaltierter Weg
- Grenze des geplanten Geltungsbereichs

VII. Übersichtskarte



Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III", 3. Bauabschnitt
mit gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplans
„Auf der Jägersplatt III", 2. Abschnitt
- Satzung -

Datum:	12 / 2016
Bearbeiter:	H. Christophel
digit. Bearb.:	L. Werner
in:	Geograf
Plangröße (in cm):	86 x 87
Maßstab:	1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com