

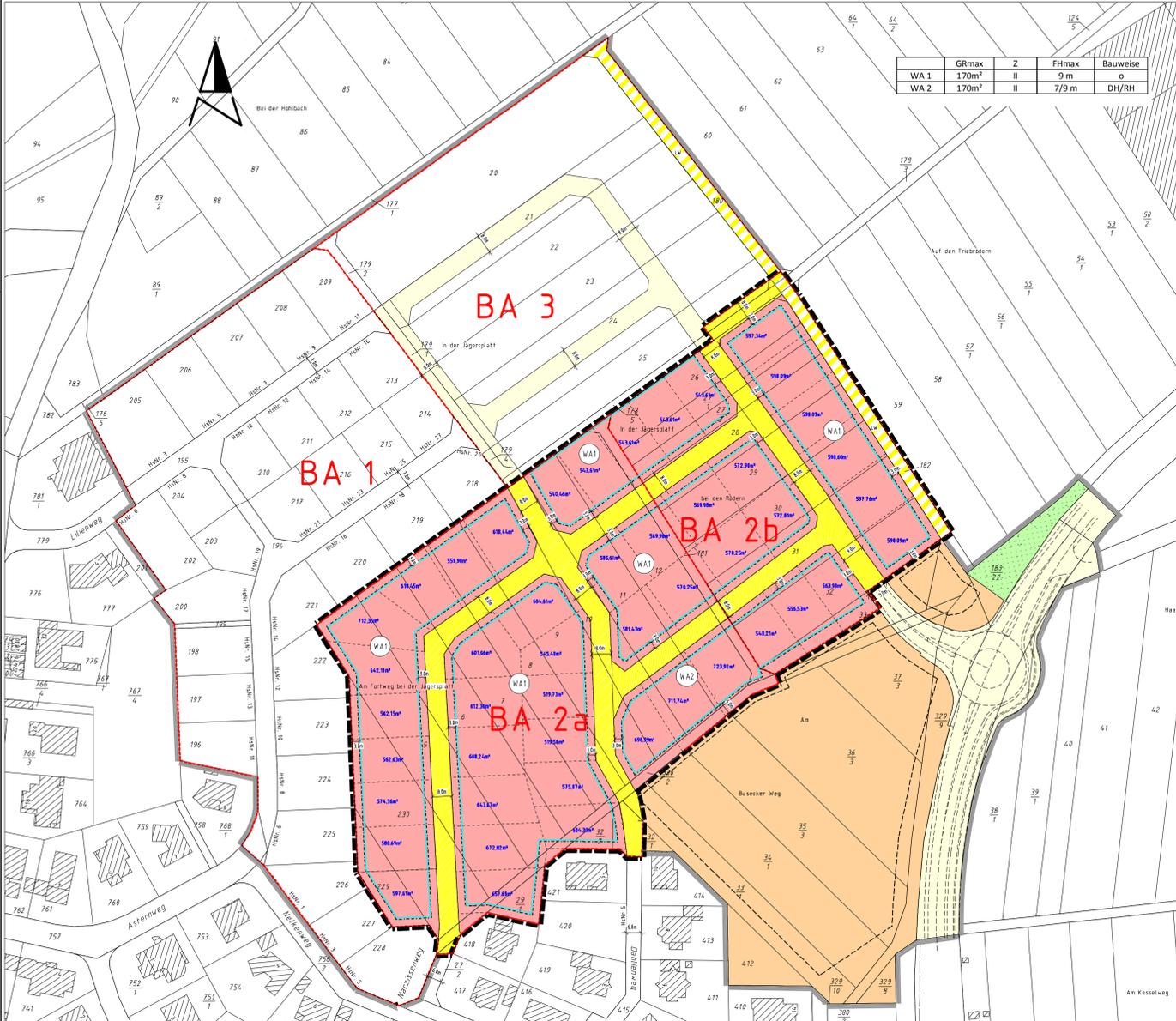


# Bauleitplanung der Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

## Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“,

### 2. Bauabschnitt

Plankarte 1. Maßstab 1 : 1000



Plankarte 2. Maßstab 1 : 1000



Ausgleichsfläche Flst. 106 - Entwicklungsziel

#### Zeichenerklärung:

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

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauVVO), Planzeichenverordnung (PlanZO), 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.

#### 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 Grundflächenzahl

Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

FHmax 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 o

DH/RH Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

o offene Bauweise

DH/RH Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

LW Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg

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

Entwicklungsziel: s. textliche Festsetzungen IIIa Pkt. 4.3

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Bemaßung

Abgrenzung von BA 2a zu BA 2b

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

informell:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne: „Jägersplatt“ BA 1 und „Mischgebiet am Busecker Weg“ sowie des künftigen 3. Bauabschnitts

Mischgebiet

Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauVVO: 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 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

4.2 Die Baufeldvorbereitung darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldläche, d.h. nur in den Monaten August bis Februar erfolgen.

4.3 Kompensationsfläche Entwicklungsziel

1. Sowohl Mähnd wie Beweidung sind zulässig, auch in Kombination.

2. Die bisher nicht beweideten oder gemähten Wiesenbrachen sind in die Mähnd 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 Mähnd 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 ist nicht zulässig.

9. Zufütterung ist nicht zulässig, solange die Tiere auf der Weide stehen.

10. Die 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.

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 (Gestaltungsatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

1. Solaranlagen sind zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedigungen 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 Einfriedigungen dürfen, abweichend von Ziffer b), eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung, 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 Gartenbauzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Mindestens 30% der nicht überbaubaren 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 einzuzünnen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

#### IV. Kennzeichnungen und Hinweise:

##### 1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll oberflächennah versickert, verrieselt oder direkt 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 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Auf die Regelungen des § 37 Abs. 4 HWG wird ergänzend verwiesen.

##### 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 Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen „B 49“ der Stadtwerke Gießen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des RP Gießen vom 16.05.1990 (StAnz 26/90, S. 1249) sind zu beachten.

##### 4. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet eines erloschen 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.

#### V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	13.09.2013
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB	16.09.2013 – 11.10.2013
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	21.03.2014 – 25.04.2014
5. Entwurf und Offenlegungsbeschluss	22.07.2014
6. Bekanntmachung	25.07.2014
7. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.08.2014 – 11.09.2014
8. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	11.08.2014 – 11.09.2014
9. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	28.04.2015

Fernwald, den \_\_\_\_\_  
 Siegel der Gemeinde  
 Bürgermeister

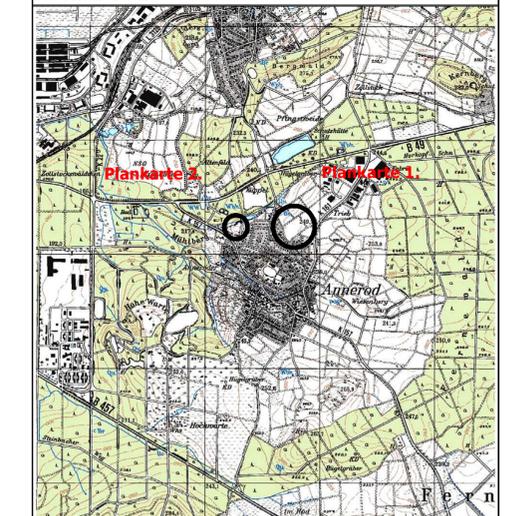
#### VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“, 2. Bauabschnitt im Ortsteil Annerod, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.

Fernwald, den \_\_\_\_\_  
 Siegel der Gemeinde  
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am \_\_\_\_\_

#### VII. Übersichtskarte



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod  
 Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“, 2. Bauabschnitt  
 - Satzung -

Datum: 06/2013  
 zul. überarb.: 09/2015  
 Bearbeiter: H. Christophel  
 digl. Bearb.: L. Wiesner

in: Geograf

Plangröße (in cm): 92 x 83  
 Plankarte 1 und 2 je 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.de