



Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

„Jägersplatt IV“

Entwurf

Planstand: 14.03.2019

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO: Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.3 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.

1.4 Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

1.4.1 Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.5.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.5.2 Entwicklungsziel: Standortheimische Hecke

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Standortheimische Hecke“ ist eine 6,5 Meter breite geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (gemäß Artenliste Sträucher) vorzunehmen und als Heckenstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

1.5.3 Entwicklungsziel: Blühstreifen mit Durchfahrtmöglichkeit für landwirtschaftlichen Verkehr

Die bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbleibende Fläche ist als Blühstreifen mit einer Durchfahrtmöglichkeit für landwirtschaftlichen Verkehr anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühstreifen“ ist eine flächige Einsaat geeigneter Saadmischungen für blütenreiche Säume vorzunehmen. Die Einsaat sollte im Frühjahr erfolgen. Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung von Verunkrautung oder Verbuschung zulässig. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

1.6 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

- 1.6.1 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.
- 1.6.2 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 Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
- 1.6.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

- 2.1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses mit Ausnahme des Treppenhauses auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
- 2.1.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

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 Fahrhahnoberkante,
- 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.

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauergärten 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*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Stieleiche - *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - *Acer campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Salweide - *Salix caprea*

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 - *Euonymus 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*

Rosen - *Rosa div. spec.*

Zaubernuss - *Hamamelis mollis*

Flieder - *Syringa vulgaris*

Hortensie - *Hydrangea macrophylla*

Sommerspiere - *Spiraea bumalda*

Weigelie- Weigela florida

Mispel - *Mespilus germanica*

Blauregen - *Wisteria sinensis*

4 Hinweise

- 4.1 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.
- 4.2 Passiver Schallschutz
- Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.
- Die Nachweise der Einhaltung sind bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf das Immissionsgutachten in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.
- 4.3 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.
- 4.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
- 4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.8 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gießen vom 16.05.1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 26/1990, S. 1249 ff. Es gelten die Verbote der Schutzzone III A und III B.