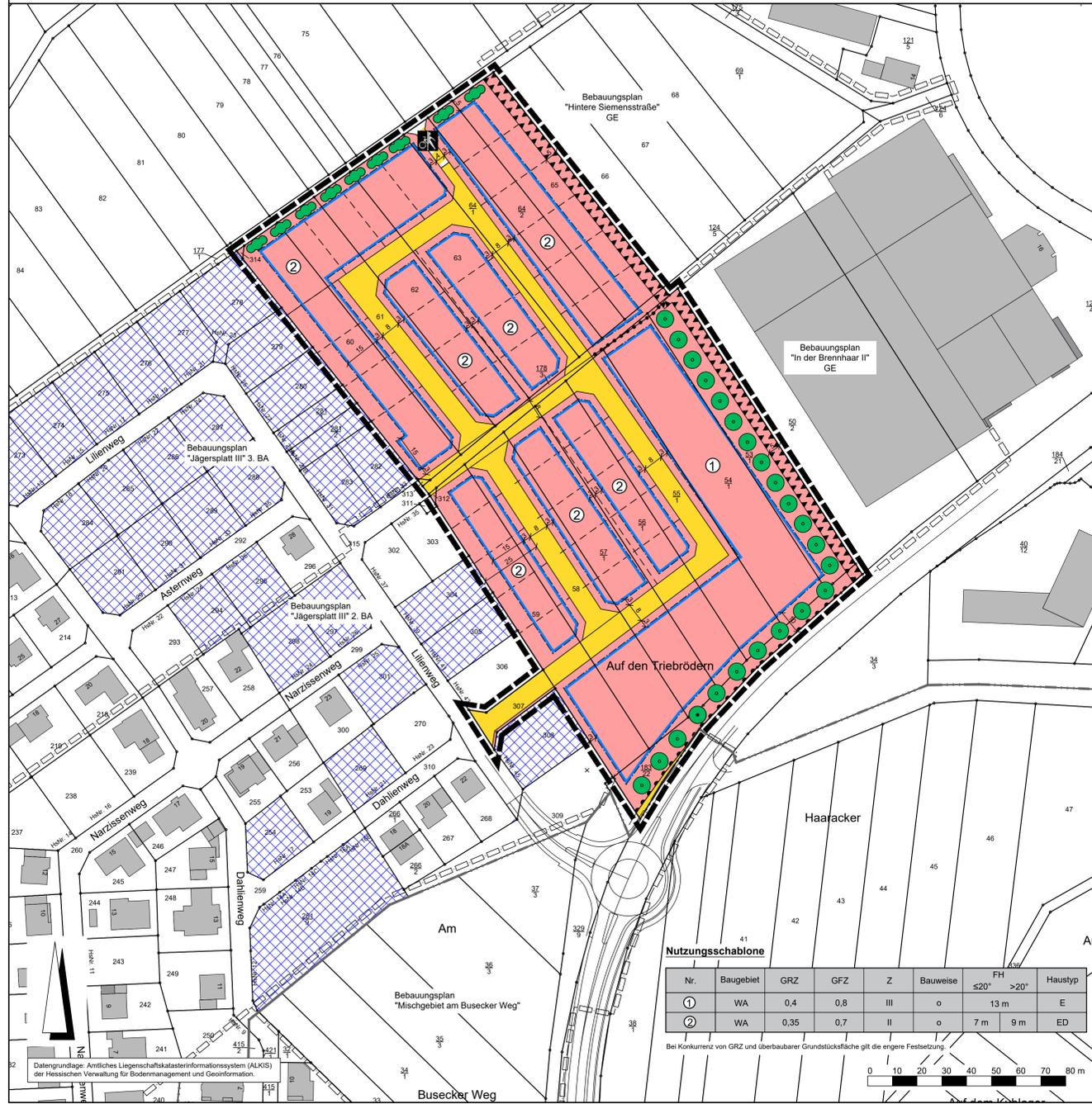


# Gemeinde Fernwald, Ortsteil Annerod

## Bebauungsplan "Jägersplatt IV"



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

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Planzeichenverordnung 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184),  
 Hessische Bauordnung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Aktuelle bebaute Grundstücke

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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

#### 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 einer Höhe von 3,5m 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

### 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. 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 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. 24 BauGB: Für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Lärmschutzwand (nördöstliche Bauzeile) gilt, dass zu den Gewerbegebieten „Hintere Siemensstraße“ und „In der Brennhaar II“ hin ausgerichtete schutzbedürftige Räume auf der Gewerbegebietsseite 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 Gesamttiefe des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte 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 (nördöstliche 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 Gebäuseiten um mind. 1,0 m zurück zu setzen.
  - Doppelhäuser 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 Mindestbodenabstand 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.
  - Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und zu mind. 30 % Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten zu bepflanzen. Je Baum können 25 m<sup>2</sup> und je Strauch 1 m<sup>2</sup> 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

#### blühende Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

- Kornelkirsche - Cornus mas
- Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
- Buchsbäumchen - 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
- Weigelia - Weigelia 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.
- 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.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) 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.  
 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, versielet 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 Vögelarten). 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 Vögelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

- Vor der Baufeldräumung ist zwischen dem 01. März und 31. August generell abzusehen (Brutzeit europäischer Vögelarten). 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 Vögelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - 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 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 § 13b BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 11.12.2018
- 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 23.04.2019  
24.05.2019
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 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 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 \_\_\_\_\_

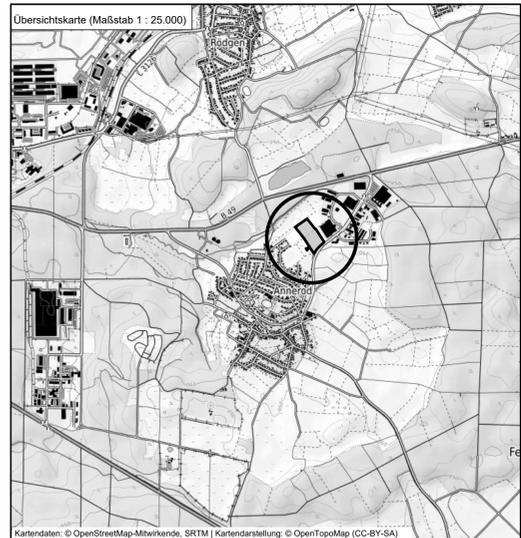
Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

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

Fernwald, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettbergen, Tel. 0641/98641-22 Fax. 0641/98641-155

Stand: 14.03.2019  
20.03.2020  
27.05.2020  
28.09.2020

Bearbeiter: Fischer  
CAD: Voith  
Maßstab: 1:1.000

Entwurf zur 2. Offenlage