

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan I 11

„An der Steinkaute – Teilbereich 2“

Entwurf

Planstand: 26.04.2022

Projektnummer: 154217

Projektleitung: Roeßing

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

1.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.3.1.1 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3.1.2 Je Gewerbebetrieb ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, sofern diese gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:

1.4.1 Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.4.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrund-

stücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedriger gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt: Einzelhausgrundstücke 350 m², Grundstücke für Doppelhaushälften 200 m².

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

1.8.2 *Entwicklungsziel:* Blüh- und Brachfläche für Offenlandbrüter (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogelarten)

Maßnahmen: Innerhalb der Gesamtfläche ist eine Kombination aus ein- und zweijähriger Blühfläche sowie Schwarzbrache in drei gleichmäßigen Anteilen herzustellen. Die Nutzungsform hat auf den Flächenanteilen jährlich zu rotieren, sodass jeweils im Frühjahr in den jeweiligen Abschnitten gegrubbert, eingesät oder keine Bodenbearbeitung erfolgt (vgl. Hinweise Ziffer 4.8). Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.9.1 Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Baum der Artenliste 1 unter Ziffer 4.9 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.

1.9.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen der Artenliste 4.9 anzulegen. Es gilt: 1 Baum je 25 m² oder alternativ ein Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 50 m².

1.9.3 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum der Artenliste 1 unter Ziffer 4.9 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.10 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Blüh- und Brachfläche für Offenlandbrüter (Plankarte 2) sowie 248.488 Biotopwertpunkte aus der städtischen Ökokontomaßnahme „Niederwiesen von Ilbenstadt“ (Maßnahme Nr. 2 und Nr. 3) zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Pultdächer) mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO):

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 unter Ziffer 4.9 zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück anzupflanzenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.5 Stützmauern/ Hangbefestigungen

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, sofern hygienische Bedenken nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 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.

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 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.

4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1929 sind zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Brunnen Ilbenstadt“ wurde mit Verordnung vom 15.06.2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.

4.5 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung wird hingewiesen.

4.6 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten bislang unbekannte Belastungen sensorisch angesprochen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 HAItBodSchG umgehend zu informieren.

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise (allgemein)

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) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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.

- 4.7.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 1800 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgenigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

4.8 Artenschutzrechtliche Hinweise (speziell)

- 4.8.1 Bachstelze: Es sind mindestens zwei Nisthilfen „Halbhöhlen“ in min. 3 m Höhe an störungsfreie Stellen des Geltungsbereichs anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.8.2 Feldlerche und Rebhuhn: Bei Baubeginn zwischen 1.3 und 30.9 ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich der Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen, damit eine homogene Fläche ohne Versteckmöglichkeiten vorliegt.
- 4.8.3 Blüh- und Brachstreifen/ -fläche für Offenlandbrüter auf einer Gesamtfläche von 10.000 m²:
Innerhalb der Gesamtfläche ist eine Kombination aus ein- und zweijähriger Blühfläche sowie Schwarzbrache in drei gleichmäßigen Anteilen herzustellen.
- Die Nutzungsform hat auf den Flächenanteilen gemäß der folgenden Abbildung jährlich zu rotieren.

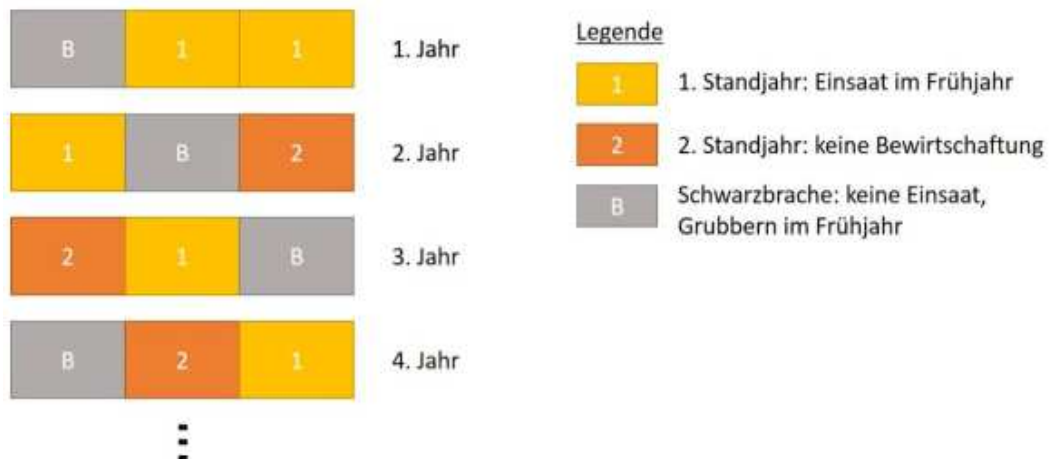


Abb.: Einjährige Blühfläche (gelb): Saatbettvorbereitung und Einsaat von Saatgut für mehrjährige Blühfläche, z. B. HALM 6b, im Frühjahr; Zweijährige Blühfläche (orange): Blühfläche im 2. Jahr, keine Maßnahme; Schwarzbrache (grau): Bodenbearbeitung im Frühjahr, keine Einsaat sondern Selbstbe-grünung

- Kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.
- Das rotierende System soll die Entwicklung von Gehölzen minimieren.
- Monitoring der Maßnahme (Bestandskontrolle) über mindestens 5 Jahre.

4.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
 Prunus avium – Kulturkirsche
 Prunus cerasus – Sauerkirsche
 Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
 Pyrus communis – Birne
 Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Genista tinctoria – Färberginster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Rosa canina – Hundsrose
 Rosa gallica – Essigrose
 Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
 Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 Rosa tomentosa - Filz-Rose

Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa arvensis - Kriechrose

Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.