

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Auf der Hege II“

## **Vorentwurf**

Planstand: 16.08.2021

Projektnummer: 21-2487

Projektleitung: M. Wolf

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Hege II“ werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hege“ aufgehoben. (Überschneidung der Geltungsbereiche im Bereich der Feldwegparzelle 241tlw.).

## **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für die Allgemeinen Wohngebiete: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 und 3: Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK Geb.) wird auf 10,5 Meter über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2: Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK Geb.) wird auf 11 Meter über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.1.3 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO gilt:

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 3 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

## **1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete mit den lfd. Nr. 1 und 3: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern sind zwei Wohneinheiten je Haushälfte zulässig.

## **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Allgemeinen Wohngebiete (Eingriffsminimierung):

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.4.1 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 4m<sup>2</sup> gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Pro Grundstück gilt es ergänzend 1 Laubbaum (2.Ordnung) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Arten siehe Pflanzliste 4.10.

1.5.2 Je Symbol in der Plankarte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum 2.Ordnung (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichartig zu ersetzen.

1.5.3 Bei den Anpflanzungsflächen in der nördlichen Bauzeile ist eine Versickerungsmulde und ein vorgelagerter Erdwall gemäß Skizze auf der Plankarte einzurichten. Die Anpflanzungen haben gemäß textlicher Festsetzung 1.6.1 zu erfolgen.

1.5.4 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.10 aufgeführten Arten.

### **1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:**

1.6.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1, 3 und 5 HBO)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Pultdächer gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.1.2 Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Pultdächer und gewölbte Pultdächer sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss, gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 3° bis 25°. Dachneigungen unter 3° sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.1.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

2.1.4 Auf den Flachdächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Es sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.2.2 Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2.3 Bei gemeinsamen Grundstücken (z.B. Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe

von 1,80 Meter und einer Länge bis zu 3 Metern zulässig.

### **2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

## **3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden.

## **4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB**

### **4.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Allendorf (Lumda).

### **4.2 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum

Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **4.3 Bauverbotszone**

4.3.1 Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle östlich des Hohlweges, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich).

### **4.4 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

### **4.5 Gebäudeenergiegesetz**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

4.6.2 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) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

4.6.3 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.

4.6.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2015).

4.6.5 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

#### **4.7 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freiflächengestaltungsplan**

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftspflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

#### **4.8 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

#### **4.9 Hinweise zum Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

#### 4.10 Artenauswahl

##### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
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 – Gemeine Hasel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten  
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

Lonicera spec. – Heckenkirsche



*Clematis vitalba* – Wald-Rebe

*Hedera helix* – Efeu

*Hydrangea petiolaris* – Kletter-Hortensie

*Parthenocissus tricuspidata* – Wilder Wein

*Polygonum aubertii* – Knöterich

*Wisteria sinensis* – Blauregen

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