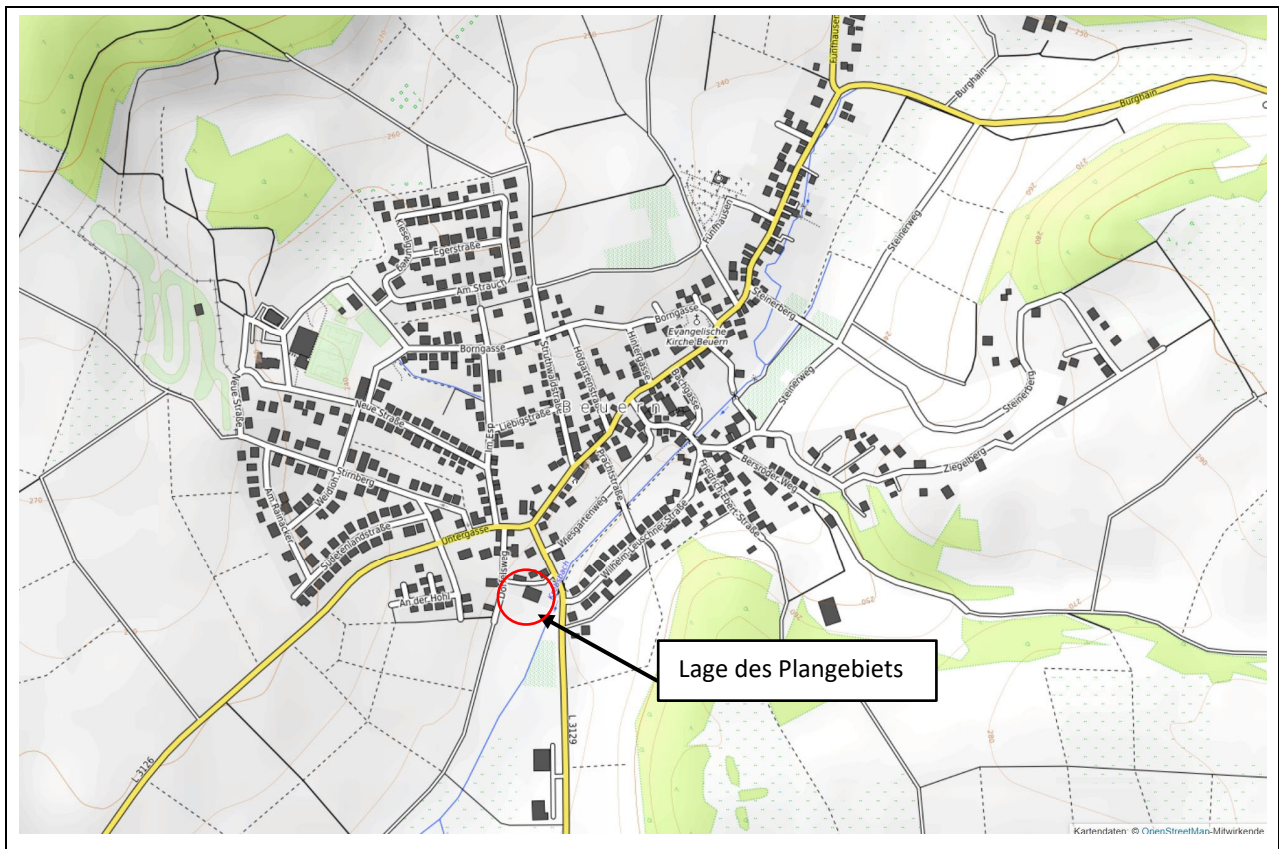


Textliche Festsetzungen

Planstand: Juni 2021 mit Änderungen vom August/ September 2021 – 2. Entwurf

Übersichtskarte



genordet ohne Maßstab

Art der Nutzung / Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	Bauweise	TH	OKGeb.
WA 1	0,4	0,7	II	E/ D	o	6,5 m	FD: 10 m SD: 11 m
WA 2	0,4	0,7	II	E/ H	o	6,5 m	FD: 10 m, SD: 11 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 BGBl. I S. 1802,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802,
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802,
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.17 „Dörfelsweg / Reiskirchener Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.3 „Ortslage Beuern“ von 1994 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.17 „Dörfelsweg / Reiskirchener Straße“ ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{max.}$) darf bei geneigten Dächern 11 m und bei Flachdächern (DN bis max. 5°) 10,0 m nicht überschreiten.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und nicht auf untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser bis max. 50 % der Gesamtgebäudebreite).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern liegt die maximale zulässige Traufhöhe bei 6,5 m und für Flachdächer bei 10 m über der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden ($OK_{EG, RFB.}$).

2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden ($OK_{EG, RFB.}$) und ist in der Plankarte zum Bebauungsplan entsprechend vermerkt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ausnahmsweise durch Bauteile oder Gebäudeteile um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind. Die nach Hessischer Bauordnung zu wahrenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Garagen ein Mindestabstand von 3,0 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.

6 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Mindestabstände der HBO dürfen innerhalb des Baugebiets zwischen den benachbarten Giebelflächen unterschritten werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden in diesem Bereich darf das Maß von 6 m nicht unterschreiten.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

7.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 (C5) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².

7.3 Die Anlage von flächenhaften Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

7.4 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse einzusetzen. Diese Festsetzung gilt sowohl für die Baugrundstücke als auch für den Straßenraum.

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Je Wohngebäude bzw. -doppelhaushälfte ist auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlage (auch anteilig zulässig) zu installieren.

9 Aufschiebend Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

In dem mit Baufläche B bezeichneten Bereich ist sowohl eine Erschließung als auch eine Bebauung erst zulässig, wenn alle artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die tier-ökologischen Untersuchungen in der Vegetationsperiode 2021 ergeben, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geklärt sind. Sollten nach FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) streng geschützte Arten gefunden werden, so sind CEF-Maßnahmen zu erarbeiten, abzustimmen und umzusetzen. Werden keine streng geschützten Arten nachgewiesen, ist eine Bebauung der Baufläche B nach schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer, versetzte Pultdächer mit einer Neigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon ist die Dachfläche der Technikzentrale sowie Dachterrassen, technische Aufbauten, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen. Dachgauben und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung nur nicht spiegelnde oder reflektierende dunkle (anthrazit und grau) und rote Farbtöne (braun, ziegelrot und dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschildern.

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

3.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und Hecken zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

3.2 Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs 1 Nr. 4 HBO)

4.1 Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist im Bereich der Vorgärten die Errichtung von max. zwei Stellplätzen zulässig.

4.2 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK_{EG, RFB} zulässig.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buseck wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dörfelsweg / Reiskirchener Straße“ nicht möglich.

3.2 Niederschlagswasser soll ortsnah 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. (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Errichtung von Doppelhäusern

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

5 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 Laubbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk` -Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata -Stadtlinde		

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten:

Malus in Sorten – Apfel

Prunus in Sorten - Kirsche, Pflaume

Pyrus in Sorten - Birne, Wildbirne

Pyrus calleryana `Chanticleer` - Wildbirne

Artenliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Rosa tomentosa	- Filz-Rose	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel	Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hess. Nachbarrechtsgesetz (HNRG) wird verwiesen.

5 Risikoüberschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

6 Artenschutz

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

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

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Planungsgebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

Projektbezogene Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**V1 Vermeidung von Bodenschäden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.

- V2 Bauzeitenbeschränkung**
Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- V3 Kontrolle der Bestandsgebäude bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit**
Sollte der Rückbau der Bestandsgebäude innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist eine vorherige Kontrolle der Gebäude auf aktuelle Brutaktivitäten von Vögeln durch eine fachkundige Person durchzuführen. Ergeben sich Hinweise auf Niststätten, sind die weiteren Baumaßnahmen zeitlich mit der UNB abzustimmen.
- V4 Schondender Rückbau**
Beim Rückbau, insbesondere der Dächer, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und eine Person oder die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.
- V5 Rückbau asbesthaltiger Dacheindeckung**
Falls Faserasbestplatten für die Dacheindeckung des ehemaligen Sägewerks Verwendung gefunden haben, sind beim Rückbau des Daches die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu treffen um wirksam zu vermeiden, dass Asbestfasern in die Umwelt gelangen.
- V6 Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings**
Zur Vermeidung einer Eiablage durch den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist der Eingriffsbereich nach Herstellung des funktionsfähigen Ersatzhabitats im Sommer ab Anfang Juni wöchentlich (bei sehr trockener Witterung alle zwei Wochen) zu mähen.
- V7 Habitatschutz**
Um eine Beeinträchtigung des Grünlandes in Bauabschnitt B auszuschließen bevor jegliche artenschutzrechtliche Bedenken ausgeschlossen sind, ist ein Bauzaun zu errichten, der den Eingriffsbereich klar abtrennt. In Bauabschnitt B darf in dem Bereich wo Wiesenknopfpflanzen wachsen erst nach schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eingegriffen werden.
Sofern die Untere Naturschutzbehörde dem zustimmt, kann die südliche Planstraße mit dem Bauabschnitt A umgesetzt werden, da in diesem Bereich keine Wiesenknopfpflanzen zu finden sind. Voraussetzung ist jedoch, dass mittels Bauzaun sichergestellt wird, dass die angrenzende Wiesenfläche nicht befahren wird oder als Lagerfläche genutzt wird.

Projektbezogene vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

- M1** Als Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist vorlaufend zu dem Eingriff in Bauabschnitt B eine Ausgleichsfläche von mind. 3.800 m² einzurichten. Diese Fläche ist durch eine Ansaat bzw. Nachsaat von Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*, ausschließlich regionales Saatgut) aufzuwerten und durch die im Folgenden beschriebene Nutzung für die Zielart zu optimieren. Grundsätzlich sind auf der Ausgleichsfläche die Düngung, der Einsatz von Pestiziden und eine Veränderung der Bodenoberfläche unzulässig. Darüber hinaus ist eine zweischürige Wiesenmahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte Juni und der zweite Schnitt ab dem 15. September erfolgt. Das Schnittgut ist abzufahren. Zur Hauptblütezeit des Wiesenknopfes (Mitte Juni bis Mitte September) ist die Nutzung untersagt.

Die Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu begleiten, um deren Wirksamkeit zu belegen oder eventuell notwendige Anpassungen vorzunehmen. Ein jährlicher Monitoringbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.