

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Brodbachstraße“ (ehemaliges Sägewerk)

Entwurf

Planstand: 18.11.2021

Projektnummer: 198019

Projektleitung: Röttger / Wolf

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 4) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie die Ausnahme unter § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1, WA 2 und WA 4) und innerhalb des Mischgebietes (MI 3):

Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

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

1.4.1 Gehwege, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

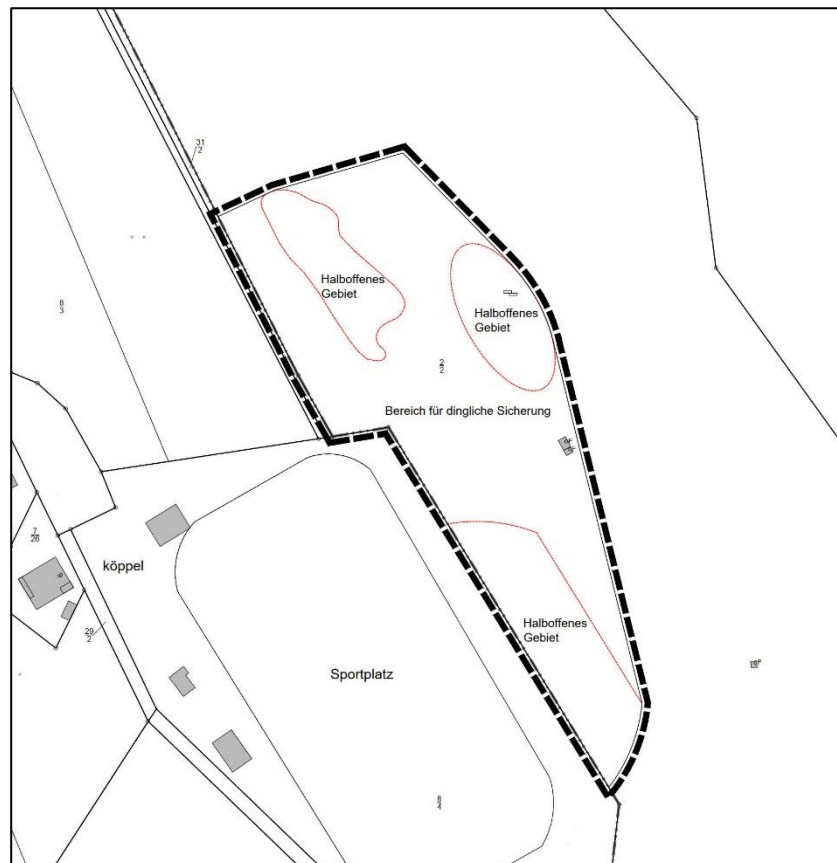
1.4.2 Insgesamt sind vier Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) an Bäumen/ Gebäuden (rd. 3-5 m Höhe, Ost-, Süd-, Westseite, unbeleuchtete Stelle, freier Anflug) anzubringen und dauerhaft

zu pflegen. Im Detail sind zwei Fledermauskästen für waldbewohnender Arten an Bäumen sowie ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Arten an einem Gebäude jeweils innerhalb des Geltungsbereichs zu montieren. Der vierte Fledermauskasten für gebäudebewohnende Arten ist an einem Gebäude auf dem gemeindeeigenen Flurstück Gemarkung Londorf, Flur 2, Nr. 65/1 anzubringen.

1.4.3 Reptilienhabitat (CEF-Maßnahme): Innerhalb des Flurstücks Nr. 2/2 der Flur 12, Gemarkung Londorf sind fünf Sandlinsen je 4 m² herzustellen und zu erhalten. Die Sandlinsen sowie die umliegenden Bereiche (Umkreis von mind. 1,5 m) sind von aufwachsenden Gehölzen freizuhalten; das Totholz ist in diesen Bereichen zu belassen. Insgesamt ergeben sich auf dieser Parzelle drei Teilflächen in max. 100 m zum Londorfer Sportplatz, deren Strukturen (Basalthalden, besonnte Bereiche, Totholzsammlungen, Sandlinsen) für Reptilien geeignet und in diesem Zustand zu erhalten sind.

Hinweis: Die detaillierten Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/ der Grunddienstbarkeit geregelt.

Lageplan CEF-Maßnahme



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

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer geschlossenen standortgerechten einheimischen Laubstrauchhecke vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je rd. 3 m² ist mindestens ein Strauch (siehe Artenliste) anzupflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu wählen.

1.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26)

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 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

1.8 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Haushälfte 1 Wohnung zulässig.

1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes und der örtlichen Wasserentsorgung werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zu Gunsten der Gemeinde Rabenau festgesetzt. Für die Funktionsfähigkeit des örtlichen Stromnetzes werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zu Gunsten der Stadtwerke Gießen AG festgesetzt. Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Grünflächen oder Pkw-Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Dachneigung

2.1.1 Für Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) gilt: Zulässig sind

Dächer mit einer Neigung bis 45°.

2.1.2 Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°.

2.1.3 Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

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

2.1.5 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 4 und im Mischgebiet (MI 3) gilt eine Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberkante und im WA 1 gilt eine Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante.

2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutz-zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.4 HBO)

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10,00 m² und eine Gesamthöhe von 6,00m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung

- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.4 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. Es gilt ein Laubbaum je 20,00 m², ein Strauch je 2,00 m² Grundstücksfreifläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder für die Bewässerung von Gartenflächen zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, wovon 3 m³ Retentionsraum vorzuhalten sind.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau.

4.2 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.3 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).

4.4 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 und 2 Mainzlar des Zweckverbandes Lollar – Staufenberg. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

4.5 Artenschutz

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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:

- Rodungen, Abriss-, Bau- und Änderungsarbeiten innerhalb der Brutperiode (vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) sind zu vermeiden.
- Bestandsgebäude sind unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten von einem Fachgutachter auf geschützte Arten zu kontrollieren.
- Höhlen- und Spaltenbäume sind unmittelbar vor Rodung/ Gehölzrückschnitt von einem Fachgutachter auf geschützte Arten zu kontrollieren.
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, sind unmittelbar vor deren Entfernung von einem Fachgutachter auf geschützte Arten zu kontrollieren.

Im Falle der Betroffenheit ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Reptilien: Das Baufeld ist zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern. Die Zauneidechsen eines Baufelds/ -abschnittes sind in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat umzusiedeln. Es erfolgt eine Freigabe der ökologischen Baubegleitung/ Fachgutachters nach abgeschlossener Umsiedelung. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökol. Baubegleitung). (Siehe textliche Festsetzung 1.4.3 -CEF-Maßnahme-).

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 abzusehen. 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 überwinternde Arten zu überprüfen.

4.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides – Spitzahorn	Malus domestica – Apfel
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus cerasus – Sauerkirsche
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Pyrus communis – Birne
Prunus padus – Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraaster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Berberis vulgaris – Berberitze	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

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

4.7 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich entlang der westlichen und südlichen Randzone, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand, die Lage und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen wird um Kontaktaufnahme gebeten.

4.8 Stromleitungen

Im Plangebiet, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Stromleitungen der Stadtwerke Gießen AG. Vor Beginn von Baumaßnahmen oder Veränderungen der Stromtrassen wird um Kontaktaufnahme gebeten.

4.9 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht vor.

4.10 Altlasten

Für das Plangebiet sind Einträge von Altlasten (ehemaliger Betrieb eines Holz- und Sägewerks) in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vorhanden. Diese Belastungen sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten. Hier sollten ggf. eingrenzende Untersuchungen erfolgen, oder der Bereich sollte im Zuge von Bauarbeiten durch Bodenaushub bzw. Bodenaustausch saniert werden. Lediglich wenn dieser Bereich künftig versiegelt wird, müssen keine Maßnahmen erfolgen. Es wird auf die Hinweise in der Begründung verwiesen.

4.11 Brandschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

4.12 Kampfmittel

Die Auswertung von Kriegsluftbildern hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird um Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.