



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind (gemäß § 4 Abs 1 und 2 BauNVO)
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Verkaufsfläche max. 50 m²), sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Anlagen für Verwaltung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgelegt.
 - Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II).
 - Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn die Außenwandhöhe von 7 m nicht überschritten wird.
 - Die maximale Höhe von Gebäuden soll 11 m nicht überschreiten; Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.
 - Untergeordnete Bauteile können die Höhe nach technischem Erfordernis überschreiten.
- Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 - Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
 - Im Baugebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 WE / Wohngebäude festgesetzt. Einliegerwohnungen bis zu 80 m² Wohnfläche sind zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung ist dabei zu beachten.
- Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung.
 - Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die so gekennzeichnete Fläche berechtigt die Anlieger der südlich angrenzenden Grundstücke zur entsprechenden Nutzung. Nutzungen die diesem Zweck zuwiderlaufen sind nicht zulässig.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen). Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.
 - Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.
 - Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
 - Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder durch regelmäßige Durchlässe von mindestens 30 cm Breite.
- Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens ein Hochstamm-Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.
Auswahlhilfe:
Viburnum lantana, V. opulus, Crataegus div., Corylus avellana, Prunus petraea, Acer campestre, Ligustrum vulgare (Solitär), Sambucus nigra, Lonicera periclymenum (Rankenpfl.), Taxus baccata, Berberis vulgaris (Solitär), Hippophae rhamnoides
 - Die Verwendung folgender Arten ist nicht zulässig: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten) sowie ausläufertreibende Bambusarten.
 - Stein- / Kies- / Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m³ sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Wandhöhe
 - Die Außenwandhöhe (außer Giebelseite) soll 7,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände in der Mitte der aufgehenden Wand.
- Dachgestaltung
 - Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn die Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 2,50 m auf beiden Längsseiten des Gebäudes ggü. den Außenwänden zurückspringt.
 - Dachüberstände dürfen maximal 1,00 m betragen.
 - Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.
 - Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen
 - Einfriedungen als Zäune oder Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
 - Sichtschutzwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn zulässig.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- In Anwendung der (Entwässerungssatzung gem. § 37 Abs. 4 HWG der Gemeinde Rabenau Hessen: Das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Garten- / Brauchwassernutzung). Dazu ist je Grundstück eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss vorzusehen. Das Gesamtvolumen muss mindestens 5 m³ betragen. Davon müssen 3 m³ Retentionsvolumen

vorgehalten werden. Alternativ kann bei einem Gesamtvolumen von 2 m³ ein zusätzliches 3 m³-Volumen durch Rigolen geschaffen werden.
Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, ist der Überlauf der Zisterne an eine Rigole mit mindestens 2 m³ anzuschließen, sodass Niederschlagswasser versickern kann. Der Überlauf der Rigole kann an die Kanalisation angeschlossen werden.
(2) Für die Entwässerungseinrichtungen ist auf den Grundstücken ein Revisionschacht anzulegen.

HINWEISE

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone IIB der Brunnen 1 und 2 Mainzlar (WSG-ID 531-072, Staatsanzeiger 22 - 1991, Seite 1380). Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

Kulturfähiger Boden
Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 2014 S. 211 vom 03.03.2014 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1.9.2018 (<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall/einstufung-und-entsorgung-von-brandabfaellen>) zu beachten bzw. anzuwenden.

Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rabenau in der jeweils aktuellen Fassung.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
-----------	---
 - Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, als Höchstmaß [16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß [16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO]
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse [16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
H max. 11 m	maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe [16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO] (Bezugshöhe = Gebäudemitte)
 - Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
	Baugrenzen [§ 23 Abs. 3 BauNVO]
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen [9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrain
--	---
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der südlich anliegenden Grundstücke
--	--
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--	--
- Darstellungen ohne Normcharakter

	Vermaßung in Meter
	Vorschlag zur Grundstücksteilung

Plangrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Landes Hessen UTM zone 32N
Stand Januar 2022

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde öffentlich bekannt gemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung II gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am (erneute Offenlegung) _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung II gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich (erneute Offenlegung) _____
- 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 im _____
- 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.
Rabenau, den _____
- _____
Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____
- Rabenau, den _____
- _____
Bürgermeister


Gemeinde Rabenau, Ortsteil Londorf
 Bebauungsplan Wohngebiet
 "Kreuzacker II"




Bischoff & Heß
 Landschaftsökologie und Projektplanung
 Breiter Weg 133 | 35440 Linden | Tel.: 06403 7748544 | info@bischoff-hess.de

Entwurf im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erneute Offenlegung	Stand: 11.09.2023 M 1: 1.000 im Format A1
---	--