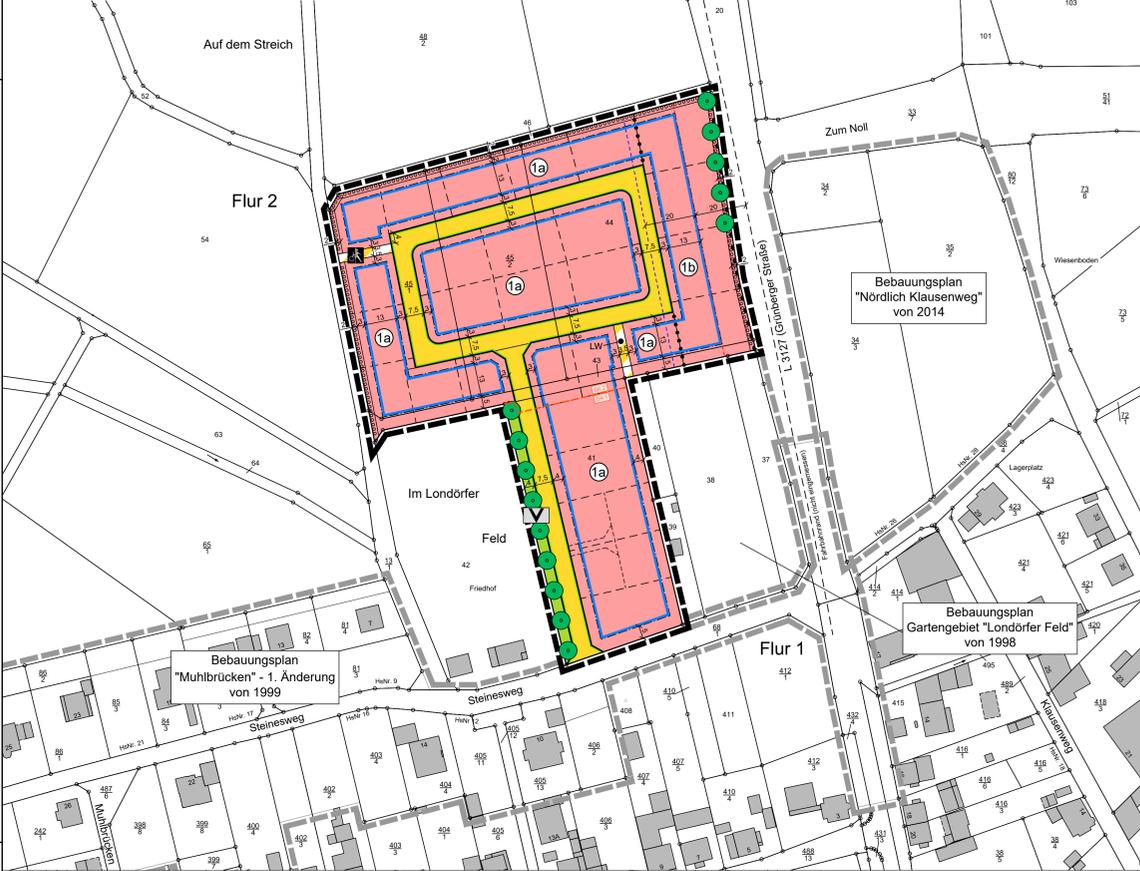


Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen

Bebauungsplan Wohngebiet "Im Londörfer Feld"

Plankarte 1

Gemeinde Rabenau, Ortsteil Geilshausen
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Gemeinde Rabenau, Gemarkung Geilshausen
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 3 - Nachrichtliche Übernahme

Gemeinde Mücke, Gemarkung Bernsfeld
Ausgleichsfläche gemäß städtebaulichen Vertrag
Maßstab 1 : 1.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 760).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Rad- und Fußweg
LW Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Verkehrsbegleitgrün
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Anpflanzung von Laubbäumen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Baubeschränkungszone BA 1 / BA 2

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1a / 1b	WA	0,3	0,6	II	o	11,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wohngebiet "Im Londörfer Feld" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet "Londörfer Feld" von 1998 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 a und b) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 a und b) die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante auf 11 m über der Oberkante Erdgeschoss Rolltütboden (OK EG RfB) festgesetzt.

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrungen, Garagen, Carports und Hofflächen innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün eine Wiese anzulegen und extensiv, durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, ohne Düngung, zu pflegen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Gehwege, Hofflächen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zu- und Umfahrungen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenankamersteinen, Schottersteinen oder wasserdrüchtlages Pflaster mit einem Mindestgehaltanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfeld Nistkasten für Stare & Gartenrotschwärze, Schwelger Nistkasten 2GR Oval oder vergleichbares) vorzuziehen in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen (CEF-Maßnahme).

Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfeld Nistkasten für Stare & Gartenrotschwärze, Schwelger Nistkasten 2GR Oval oder vergleichbares) vorzuziehen in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme). Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.3 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfeld Nistkasten für Stare & Gartenrotschwärze, Schwelger Nistkasten 2GR Oval oder vergleichbares) vorzuziehen in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme). Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.3 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfeld Nistkasten für Stare & Gartenrotschwärze, Schwelger Nistkasten 2GR Oval oder vergleichbares) vorzuziehen in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme). Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.4.3 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Gartenrotschwanzes sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasenfeld Nistkasten für Stare & Gartenrotschwärze, Schwelger Nistkasten 2GR Oval oder vergleichbares) vorzuziehen in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahme). Hinweis: Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Eingriffsminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.5.1 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 39 und 40
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Raufen sind in mindestens 30 m Entfernung zum Gewässerlauf aufzustellen. Zur Beschattung sollte auf der Fläche eine Gruppe von drei Steleichen im Abstand von jeweils 8 m gepflanzt werden. Die Bäume erhalten einen Verbleibschutz. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.5.2 Externe Ausgleichsfläche (Plankarte 3) - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Flurstücke 33-35
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Extensivgrünland" ist auf den vorhandenen Ackerflächen eine naturnahe Grünlandanlage durch eine Einsaat mit regionaltypischem, autochthonem Saatgut für extensiv genutzte Weiden vorzunehmen und anschließend extensiv zu pflegen.

Pflegehinweis: Die Nutzung der Maßnahmenfläche nach Anlage des Grünlands erfolgt durch eine extensive Beweidung mit einem Tierbesatz von 1 GVE / ha / a und einer Nachmahd im September des Jahres. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1b gilt: Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafplätze auf der westlichen Gebäudesseite, also der zur L 3127 lärmabgewandten Seite, zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Schlafplätze einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudesseite nicht möglich ist, muss für die Schlafplätze an der lärmzugewandten Gebäudesseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenfenstern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafplätze in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafplätze zu beurteilen.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauergattungen können als Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste). Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstammiger Obstbaum und ein 1heimischer Laubbau zu pflanzen. Es genügt 1 Baum je 25 m² (vgl. Artenliste). Der Bestand kann angereichert werden.

2.3.2 Die flächige Gestaltung durch Schotter-, Kies-, Splitt- und Steinschüttungen von mehr als 1 m² oder der Summe von 5 m² ist unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist das Niederschlagswasser nicht begründet Dachflächen zu sammeln und zu verwerfen (Garten-/Brandwasserentzug). Je Grundstück und Gebäude gilt es ein Retentionszisternen mit Drosselstutzen zu errichten. Das Gesamtvolumen der Zisternen muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsetzung

Es gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Rabenau.

4.2 Erneuerbare Energie 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 Fundamentreste, z.B. Schichten, Steinreste, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchologie) 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 Bauverbotszone

Hochbauten sind gemäß § 23 HDSchG innerhalb eines Streifens von 20 Metern entlang der L 3127, gemessen von äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg einzuholen, in allen Fällen die Genehmigung zu beantragen.

</