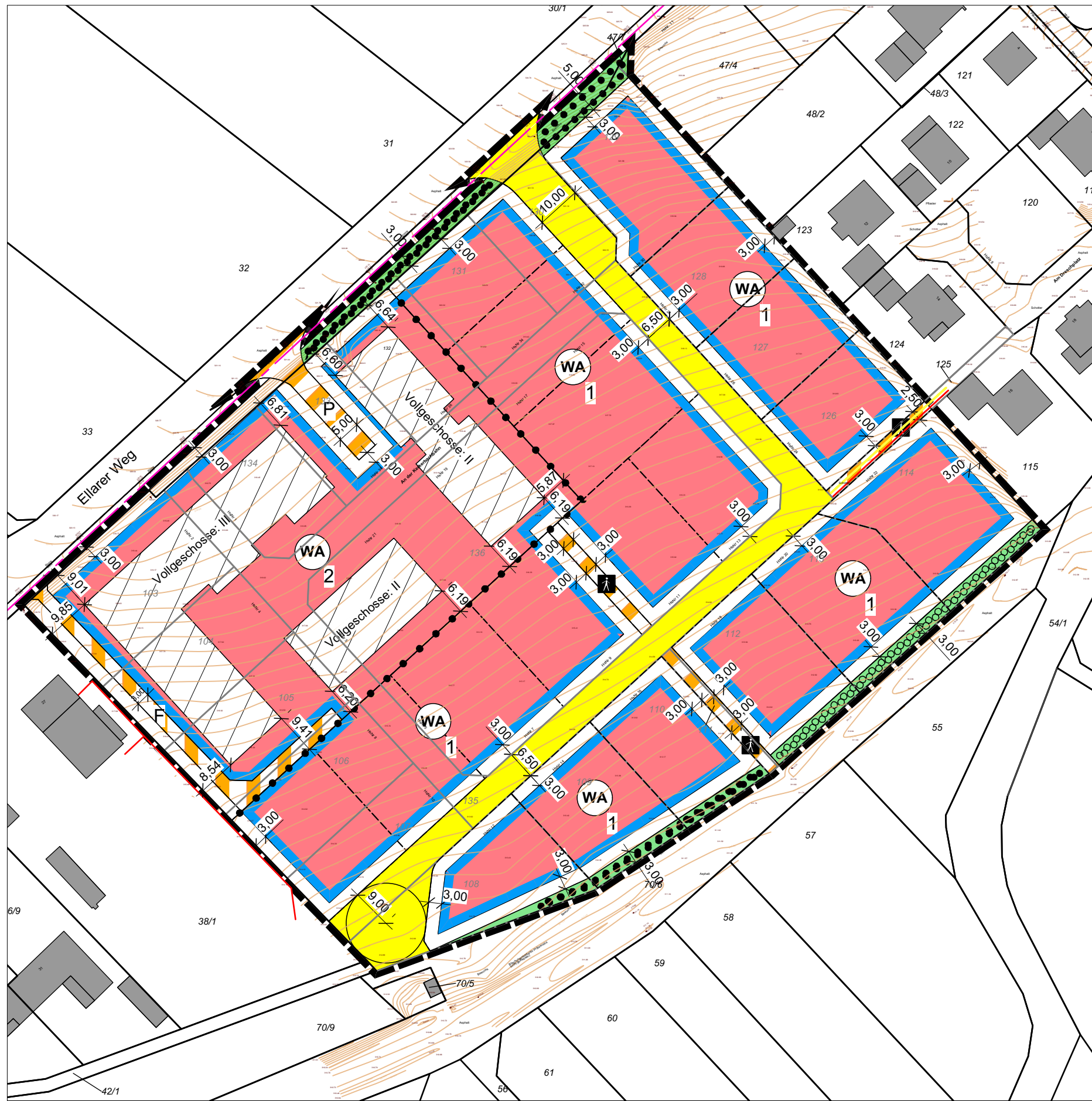




Gemeinde Waldbrunn Ww., Ortsteil Fussingen Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II", 1. Änderung



Baugebiet	GRZ	GFZ	TH _{max}	FH _{max}	Vollgeschosse	Bauweise	Hausarten
WA 1	0,4	0,6	6,5m	11m	II	o	E/D
WA 2	0,5 §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO	1,1	7m 10,50m		II III	o / a	-

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ergänzen mit Erlangen ihrer Rechtskraft die in dem Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II" bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben von den Änderungen unberührt.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens

FH_{max} Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

o / a offene/abweichende Bauweise

E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P hier: Private Zufahrt

M hier: öffentlicher Fußweg

F hier: Feuerwehrumfahrt

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Bemaßung

Nachrichtliche Übernahmen

Höhenlinien

Stellung baulicher Anlagen im WA 2 (rechtsverbindlich)

Katasteramtliche Darstellung - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen

Telekommunikationslinien

Gasleitung

Stromleitung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 In den als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, Wohnappartements, zentrale Einrichtungen, Speise-/Veranstaltungsraum, Küche, Café, Bäckerei, Umkleide, Räume für die Tagespflege mit Dienstzimmer.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für die Verwaltung sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellensind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Als Bezugspunkt für die maximal zulässigen Höhen gilt die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der jeweiligen Grundstücksmitte.

3. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO

- 3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB)

- 4.1 Festgesetzt ist im WA 1 die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, im WA 2 die offene und abweichende Bauweise.
- 4.2 Zulässig ist im WA 1 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und § 14 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14(2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB
- 6.1 Rad- und Fußwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 6.2 Für das WA 1 gilt:
 - Das auf Dachflächen und Terrassen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Bewässern von z.B. Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, Kräutern und Blattgemüse mit Zisternenwasser ist grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen. Die Hinweise des Merkblatts "Errichtung und Betrieb von Nichttrinkwasseranlagen" (Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg, Stand 17.06.2003) sind zu beachten. Vor Inbetriebnahme einer sog. Betriebswasseranlage ist diese gem. § 13 (3) TVO auf entsprechendem Vordruck anzumelden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Da die geologischen Verhältnisse im Plangebiet eine breitflächige Versickerung nur bedingt zulassen, kann der Zisternenüberlauf an den zu planenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 6.3 Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25a und b BauGB)

- 7.1 Erhalt der Gehölzstruktur am Südwestrand des Geltungsbereichs.
- 7.2 Neuanpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken und Gebüsch am Südostrand des Geltungsbereichs.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9(1)1 Nr. 1 HBO):

1. Zulässig sind im WA 1 Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Zulässig sind im WA 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis maximal 20°, die als begrüntes Dach vorgesehen werden können.
2. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
3. Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen (einheitliche Farbgebung der Gebäude bzw. nuancierte Abstufung der Farben).
2. Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 9(1)1 Nr. 3 HBO):
1. Einfriedungen sind zulässig als Maschendraht- oder Holzlattenzaun in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen sowie Sträuchern oder als selbständige Laubhecke. Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 1,20 m über Grund, ansonsten maximal 2 m.
2. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
3. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 9(1)1 Nr. 5 HBO):
1. Die nicht überbauten und die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens mit 30 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25 qm und ein Strauch 5 qm.
2. In den Vorgärten ist die Verwendung von nicht wasserdurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

IIIb. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärgungen und Fundgegenstände bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (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.

2. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

3. Ver- und Entsorgung

- Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.

4. Bodenschutz

- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Planums der Gebäude in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.
- Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

5. Bauablauf

- Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 3m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz der Versorgungsleitungen senkrecht gestellte Betonplatten zu verwenden. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

6. Rationeller Umgang mit Energie

- Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

7. Versorgungsanlagen

- Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand auf 0,50 m verringert werden.
- Pflanzungsmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Syna GmbH abzustimmen.
- Für die Unterbringung von Telekommunikationslinien sind ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 0,3 m in Straßen und Gehwegen vorzusehen.

8. Artenschutz

- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
- Rodungen und Baufeldfreimachungen
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden.
- Vor Baubeginn, circa 14 Tage vorher, ist eine Überprüfung des Besatzes zu empfehlen.

9. Bergbau

- Der Bebauungsplan liegt innerhalb von drei erloschenen Bergwerksfeldern. Die bergbaulichen Arbeiten und Fundnachweise haben außerhalb des Planungsbereichs stattzufinden.

10. Brandschutz

- Bei der Planung der Verkehrsflächen -auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg- sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 "Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen" heranzuziehen.
- Gemäß § 36 Abs. 3 HBO darf kein Gebäude errichtet werden, bei dem die Oberkante der Brüstung niedrigerer Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als acht Meter über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
- Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserseiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

IV. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung 11.12.2019
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung 05.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung in der "Nassauischen Neuen Presse": 07.03.2020
Öffentliche Auslegung in der Verwaltung/ Baumt: 17.03 bis 17.04.2020
3. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB: Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange: 17.03.2020
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung 10.06.2020

Gemeinde Waldbrunn Ww., den _____ Siegel der Gemeinde

_____ Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II", 1. Änderung bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Waldbrunn Ww., den _____ Siegel der Gemeinde

_____ Bürgermeister

C. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam Flächennutzungsplan entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der "Nassauischen Neuen Presse": _____
www.waldbrunn-info.de _____

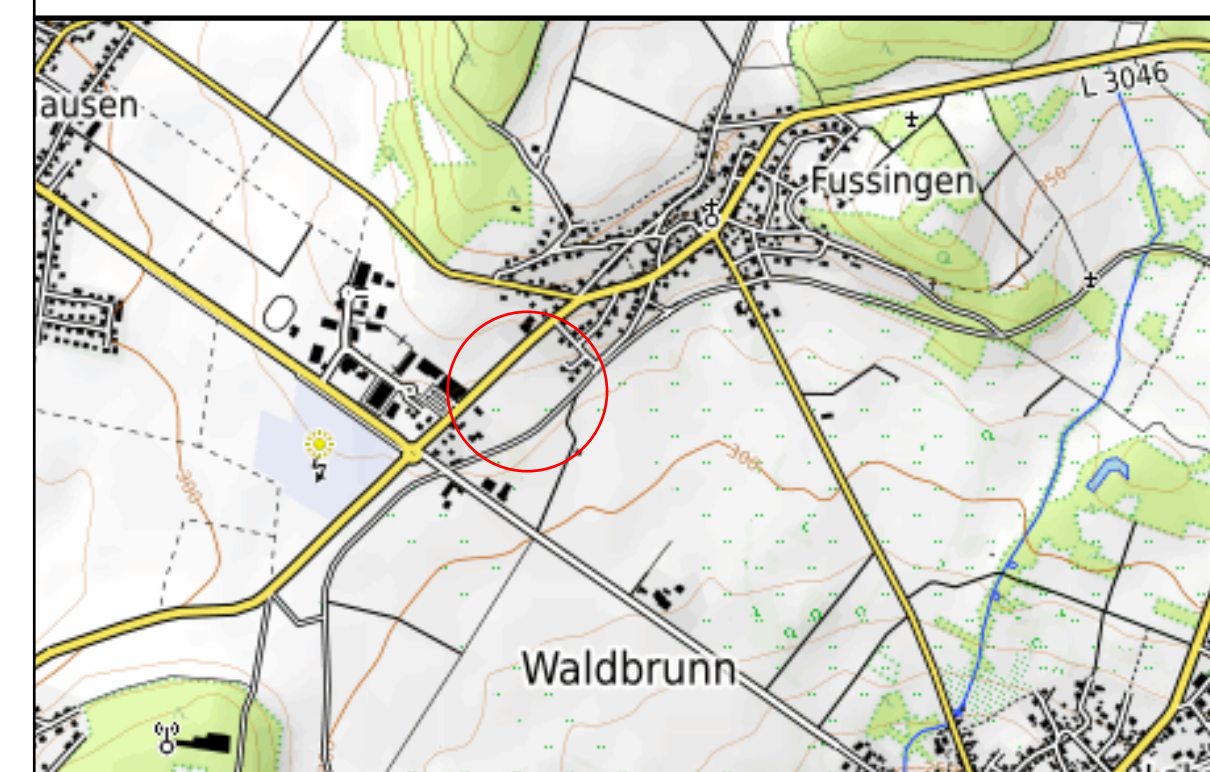
Gemeinde Waldbrunn Ww., den _____ Siegel der Gemeinde

_____ Bürgermeister



Gemeinde Waldbrunn Ww. Ortsteil Fussingen

Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II", 1. Änderung



Übersichtskarte		Datengrundlage: OpenStreetMap/OpenTopoMap	
Art der Änderung	Datum		
Vorentwurfskonzept	11.12.2019	Bearbeiter:	H. Christophel
Entwurf	13.02.2020	digit. erstellt:	L. Wiemer
Satzung	18.05.2020	in:	Vectorworks
		Plangröße (in cm):	69 x 85
		Maßstab:	1: 1.000
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com www.seifert-plan.com			