

Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen

Bebauungsplan "Schloßgarten" - 2. Änderung und Erweiterung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
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. 2023 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),
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),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

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: Ortsrandeingußung
Erhalt von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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
Bemaßung (verbindlich)
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahmen

0,4 kV Kabel der Ovag Netz GmbH mit Schutzstreifen (Lage nicht eingemessen)

Nutzungsschablonen

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WA	0,4	0,6	II

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

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine neuen baulichen Anlagen zulässig.

Gemäß Darstellung in der Plankarte sind neue Zufahrten entlang der Landesstraße L 3182 im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Eine Ausnahme davon bilden die bestehenden Zufahrten auf das Grundstück im Süden und im Nordosten sowie die fußläufige Anbindung auf Höhe der Gebäude Nr. 4 und 6.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass 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, nicht mitzurechnen sind.

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

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeingußung gilt es die bestehenden Gehölze durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen. Je 5m² freier Fläche gilt es einen einheimischen standortgerechten Strauch zu pflanzen.

Bei der Neuanlage von Gehwegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Pflaster mit einem Mindestigenganteil von 10 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen. Bei Gehwegen sowie Hofflächen ist aus Gründen der Barrierefreiheit für immobile Personen eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Im Bereich neuer Parkplatflächen gilt es pro 4 Stellplätze einen einheimischen, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich des Plangebietes sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen, siehe Artenauswahl unter 4.1.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Verwendung von Kunststassen ist unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen in Gebäuden (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas oder -folie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Dachneigung:

Zulässig sind Sattel-, Waln- und ausschließlich versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und § 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 15° sowie Flachdächer zugelassen, sofern diese extensiv begrünt werden.

Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubschrankhecken oder Kletterpflanzen zu errichten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Einfriedungen (gebäudeunabhängige freistehende Mauern, Mauer- und Betonsockel). Koche- oder Punktfundamente für Zaurelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Gestaltung von Abfallbehältern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in dem sie anhand von Laubhecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

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 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelz. Kirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Steileiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Juglans regia – Echte Walnuss
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus domestica – Pflaume, Mirabelle, Zwetsche
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyrastra – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenkütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färbeginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosium – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhortie
Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Fälscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigela

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Weiß-Rebe
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Echter Hopfen
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspid. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knöterich
Wisteria sinensis – Blauregen

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

Bodendenkmäler

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 Fundteile 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bedeutenden Kulturdenkmäler „Konradshöhe“ sowie „Alte Schlagmühle Hopfengarten 3“ an. Weitere Hinweise siehe Begründung.

Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Herbstein (ID-Wasserschutzgebiet 535-200), festgesetzt am 13.09.1999, sowie im Trinkwasserschutzgebiet (TWS Nr. 11.585).

Gebäudeenergiegesetz

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. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Artenschutz

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 auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

Weitere Hinweise:

1. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

2. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu prüfen.

3. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Leitungen

Im Gebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie angrenzend eine 0,4-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten. Ein Schutz- und Arbeitstreifen von 2,5 m Breite ist zu beachten. Bei anstehender Bebauung muss das 0,4 kV-Kabel verlegt werden. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Ortsrandeingußung müssen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich des 0,4kV-Kables getroffen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 16.03.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.07.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.07.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.09.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 11.10.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den den Herbsteiner Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Herbstein, den

Bürgermeisterin

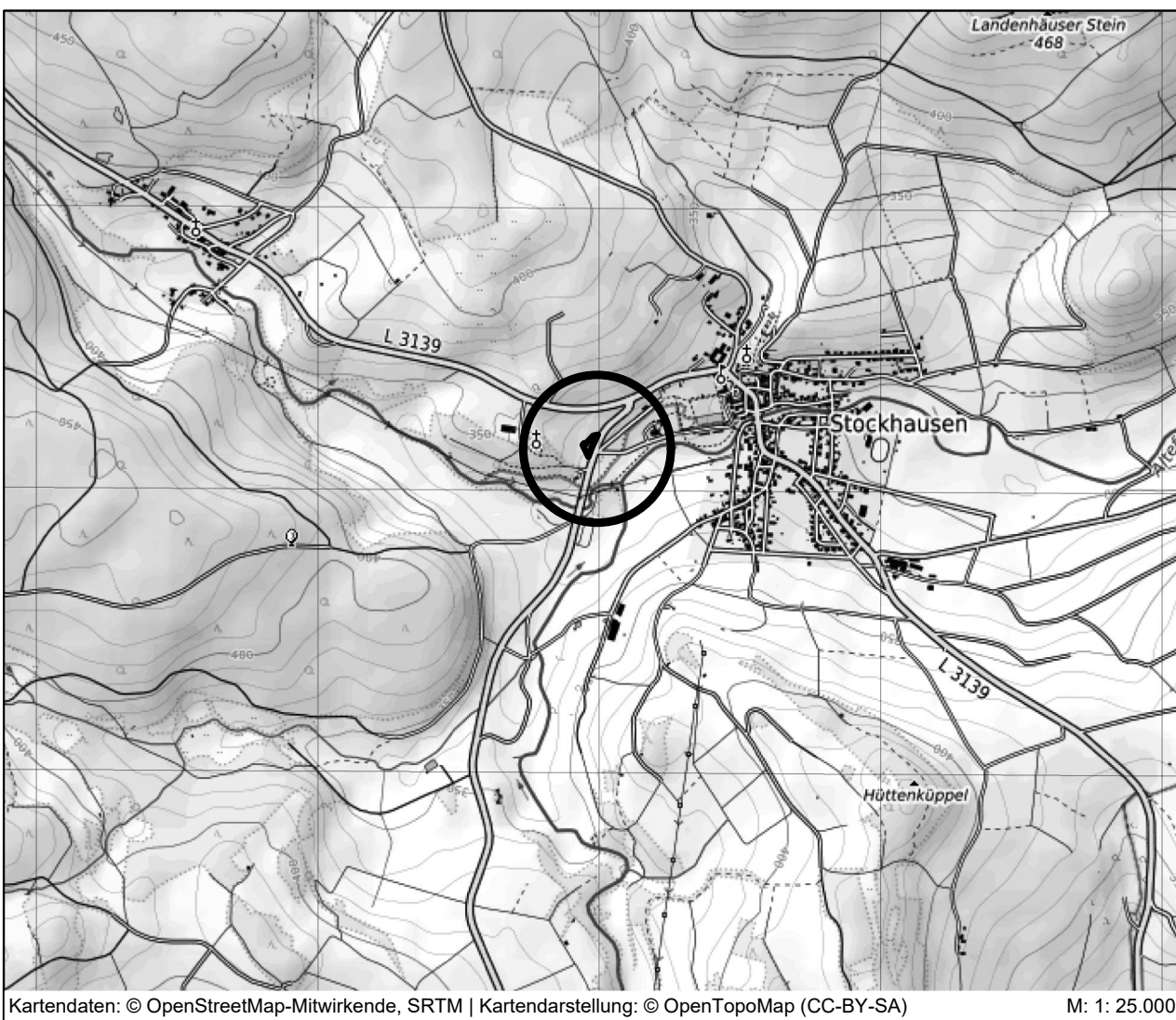
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Herbstein, den

Bürgermeisterin



Stadt Herbstein, Stadtteil Stockhausen Bebauungsplan "Schloßgarten" - 2. Änderung und Erweiterung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand: 03.09.2024
05.05.2023 04.02.2025
16.06.2023
24.10.2023
18.07.2024
Projektleitung: Wolf
CAD: Beil, M.Damm
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 23-2893