Bebauungsplan "Am Gänsbrunnen"

Gemarkung Bad König, Flur 2 Nr. 214/1, 216/1, 217, 218/1, 219/1, 220/3, 221/3, 222/3, 223/3, 226/1, 227/1, 328, 329, 330, 331, 332, 333/1, 334/1, 431/2 (teilweise), 415 (teilweise), 544/1, 544/2 (teilweise) sowie 570/1

Stadt Bad König

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:

BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO (Baunutzungsverordnung)
HBO (Hessische Bauordnung)	HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
i. V. m. (in Verbindung mit)	i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 **„Allgemeines Wohngebiet":**

1.1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die gebietsbezogene Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) als Maß zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut sowie der Firsthöhe (FH) als höchstem Punkt.

2.2.2 Bei Pultdächern / versetzten Pultdächern ist gemäß Abbildung 1 die TWH am Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut an der niedrigeren Außenwandseite zu bestimmen, die FH am höchsten Punkt des Gebäudes.

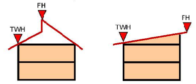


Abbildung 1:
Definition der TWH / FH bei versetztem Pultdach (links) und Pultdach (rechts)

2.2.3 Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° (einschl. Flachdach) gilt ausschließlich die festgesetzte Firsthöhe (FH) zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die TWH ist nicht nachzuweisen.

2.3 Bestimmung der Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Gebiete WA 1, WA 2, WA 4:
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die in der Nutzungsschablone für jeden Teilbereich spezifisch angegebene geodätische Höhenangabe in Meter über Normalnull (müNN).

2.3.2 Gebiete WA 3 und WA 5:
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Zur Herstellung eines eindeutigen örtlichen Bezuges, auf welche Verkehrsfläche die Bezugshöhe nachzuweisen ist (insbesondere bei Gebäuden auf Eckgrundstücken), wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) bestimmt.
Zur Ermittlung der für die bauliche Anlage maßgeblichen Bezugshöhe sind im Planteil entsprechende Referenzhöhen der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet durch Planeintrag festgesetzt. Die Referenzhöhen beziehen sich auf die Höhe der Planstraßen und sind als vorläufige Oberkante der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche verbindlich heranzuziehen, Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.
Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als + 20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die TWH / FH hinzuzurechnen.

2.3.3 Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

2.4.1 Die Höhe baulicher Anlagen kann für untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter) bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2.4.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° kann die FH zur Herstellung einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3:
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen einer abweichenden Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise wird dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise die zulässige Länge der Hausformen bei Einzel- und Doppelhäusern das Maß von 18 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen" ist ausschließlich dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront erfasst.

3.1.2 Gebiete WA 4 und WA 5:
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in der offenen Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3.2.3 Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63), sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig.
Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat der Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Die Sicherheit von Personen und des Straßenverkehrs darf nicht beeinflusst oder gefährdet werden. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche im Maß einer halben Torblatthöhe einzuhalten.

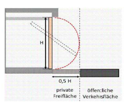


Abbildung 2: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen in der Summe 30 m³ nicht überschreiten.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung ohne Anwendung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

6.1 Strom-, Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

7.1.1 Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Oktober eines Jahres zulässig, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind potentielle Quartierstrukturen innerhalb des Monats Oktober durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen und die Quartiere bei Fehlanzeige geeignet zu verschließen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die entsprechenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchgeführt werden.
Alternativ sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein möglicher Quartiere und / oder Nester auf Besatz hin zu überprüfen. Bei einem positiven Nachweis eines Besatzes (z. B. Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln) muss deren Ausfliegen abgewartet und danach unmittelbar die notwendige Fällung durchgeführt werden.
Bei Vorliegen einer Quartierfunktion / Wochenstuben ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

7.1.2 Federmausschutz:

a) Schaffung von Ersatzquartieren:
Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen sind insgesamt 3 Fledermauskästen im Plangebiet nachzuweisen, um die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Beispielsweise sind folgende Federmauskästen der Firma Schwegler zu verwenden:
1x Schwegler Großraum Fledermauskasten Überwinterungshöhle 1FW, geeignet als Sommer- und Winterquartier)
1x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH Fledermauskasten Sommerquartier
1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN
Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes innerhalb des Grundstückes angebracht werden.
Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen ist ein Fledermauskasten in einem Gebäude nachzuweisen. Hierzu wird die Anbringung eines Schwegler Fledermaus-Fassadenquartieres empfohlen: 1x 1FQ (Sommerquartier)

b) Zeitliche Begrenzung von Abbrucharbeiten:
Aus Gründen des Fledermausschutzes ist die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nur außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere in der Zeit vom 15.1. eines Jahres bis zum 15.03. des Folgejahres zulässig. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile von Hand zu entfernen, Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen. Für den Fall einer notwendigen Umsetzung ist zuvor eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

c) Schaffung von Ersatzquartieren:
Vor der Zerstörung des ersten potentiellen Quartieres sind innerhalb des Plangebietes zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes folgende Fledermauskästen, z. B. der Firma Schwegler nachzuweisen:
1x FTH Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1x Grossraum-Flachkasten 3FF.

7.1.3 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:
Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung in seitlich angeordnete Grün-/ Gartenflächen erfolgen.

7.1.4 Beleuchtung:
Zur Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper zu verwenden.
Im öffentlichen Straßenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.

7.1.5 Begrenzung der Baufeldfreimachung
Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen, um ein mögliches Bestehen von Gelegen von Boden- und Nischenbrütern zu umgehen.
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung), auf vorhandene Bodennester oder Nester in angrenzenden Hecken und Sträuchern abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.

7.1.6 Schaffung künstlicher Nisthilfen
Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzquartier nachzuweisen:
2x Rauchschwalbennest 10 oder 10b
Das Anbringen künstlicher Nisthilfen an bestehenden oder zu errichtenden Strukturen innerhalb des Baugrundstückes wird empfohlen.
Vorhandene künstliche Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Die artspezifischen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Baulich nicht überprägte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Dabei ist auf privaten Grundstücksfreiflächen mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: StU mind. 16/18, gemessen in einer Höhe von 1 m) gemäß der Artenlisten in Abschnitt D, Nr. 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

7.2.2 Auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gehölze zu 70% aus heimischen Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Artenliste in Abschnitt C, Ziffer 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

7.2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

7.2.4 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm), insbesondere der im Planteil mit „Erhaltung Bäume" zeichnerisch festgesetzte Baumbestand, ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieses Bewuchses insbesondere die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für schutzbedürftige Nutzungen gelten die Anforderungen der TA Lärm '98. Der Immissionsrichtwert nachts ist nur zu beachten, wenn hier schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind.
Im Sinne der Konfliktvermeidung zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und der möglichen Lärmquelle „Carl-Weyprecht-Schule" wird darauf hingewiesen, dass der Bauherrschaft die Möglichkeit der „architektonischen Selbsthilfe" gegeben wird, um auf Immissionen durch den Schulbetrieb reagieren zu können. § 15 Abs. 1 Satz 2 der BauNVO begründet hierzu die Obliegenheit der Bauherrschaft durch mögliche und zumutbare Maßnahmen, wie beispielsweise die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, der äußere Zuschnitt des Gebäudes die (lärmabgewandte) Anordnung der Wohnräume und / oder der notwendigen Fenster (z. B Schallschutzfenster oder Festverglasung).
Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind bei beachtlichen Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Auf die ergänzende Empfehlung zum Einbau schallgedämmter Lüftungselemente in Teil C, Nr. 9 wird hingewiesen.

8.2 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare technische Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 zur Nachbarbebauung einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe oder Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und / oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

9. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf der anliegenden privaten Grundstücken in einer Tiefe von bis zu 2,00 Meter, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die anliegenden Grundstückseigentümer zu duden. Die benötigte Fläche ist von den Eigentümern entschädigungslos bereit zu stellen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung - HBO)

1.1 Dachaufbauten und -einschnitte:
Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben zulässig.

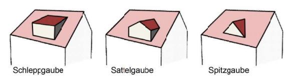


Abbildung 3: Zulässige Gaubenformen

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge (L) dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,60 Meter unterhalb der Firstoberkante, der niedrigste Punkt muss mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,25 Meter betragen.

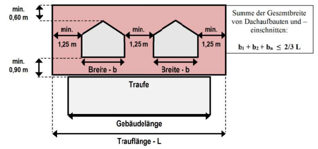


Abbildung 4: Abmessungen zulässiger Dachgauben (hier Beispiel: Sattelgaube)

1.2 Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 4 die Hälfte der Trauflänge (L) dieser Dachseite nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses oder -giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses oder -giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

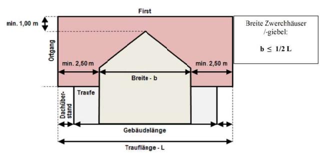


Abbildung 5: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser/-giebel (hier Beispiel: Zwerchhaus)

1.3 Material:
Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.4 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sowie Trockenmauern (ohne Mörtelverbund) oder Gabionenwände sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der zu Anlage II, Ziffer 7.1 i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, hiervon ausgenommen sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Nachbargrenze zur Schule geschlossene Ansichtsflächen zur Herstellung als Lärmschutzmaßnahme. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

2.3 Hecken als Einfriedung sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C Nr. 6 herzustellen.

2.4 In Übereinstimmung mit § 6 Abs. 10 HBO sind Sichtschutzwände und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhausgrundstücken unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.1 Stellplätze für Pkw sind bei geeigneten Untergrundverhältnissen / ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, können diese ausnahmsweise auch wasserundurchlässig befestigt werden.
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (strukturreiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

4.3 Vorgärten sind zu 40% als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu nutzen. Als „Vorgarten" gilt die nicht durch Gebäude beanspruchte Grundstücksfreifläche zwischen der anbaufähigen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.
Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich von Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" ist zu achten.
Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) vorzugsweise innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
Sollte ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.
Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises einzureichen.
Wird eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	*Berberis vulgaris*	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Castanea sativa	Ess-Kastanie	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer	*Prunus spinosa*	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	*Rosa canina*	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Salix aurelana	Ohr-Weide	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide	*Sarothamnus scoparius*	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Juglans regia	Walnuss		
alte, regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)			

Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Fraxinus Excelsior 'Atlas'	Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde

Schling- und Kletterpflanzen:

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	

6.2 Pflanzabstände:
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten

6.3 Pflanzqualitäten:
Bäume: StU mind. 14/16, Heister: 2-3xv, mind. 200-250,
Sträucher: mind. 2-3xv, >60/100

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Stadt Bad König liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren

Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen bzw. im Fassaden- oder Dachbereich der Gebäude Nisthilfen für heimische Vogelarten und Fledermauskästen bzw. Quartierssteine zu installieren, um die Habitateignung der neuen Bauflächen zu fördern und die Vernetzung zwischen bestehendem Siedlungsbereich und Siedlungsnahen Freiflächen zu fördern. Anregungen und bautechnische Hinweise dazu sind beispielsweise auf den Internetseiten der anerkannten Naturschutzverbände erhältlich.

9. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei Änderung oder Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Einwirkungsbereich der „Carl-Weyprecht-Schule" können schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, sofern die maßgeblichen Grenzwerte für schutzbedürftige Räume überschritten werden.
Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

10. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Stadt Bad König während der Dienststunden eingesehen werden.

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)
- die Hessische Bauordnung (HBO)
- das Hessische Wassergesetz (HWG)
- das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO)

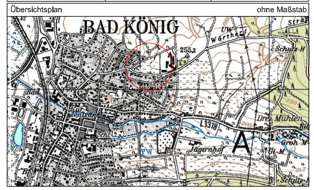
Die Übereinstimmung des Planinhalts mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet. Der Textteil zum Bebauungsplan (Planteil 2) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Gänsbrunnen".

Magistrat der Stadt Bad König
Bad König, den 08.02.2021

Siegel — Bürgermeister

Magistrat der Stadt Bad König Schlossplatz 3 64732 Bad König		Fassung Satzung Ausfertigung
Proj.-Nr. 59.01P	gez. DH	Datum der letzten Änderung 20.11.2019 fertiggestellt: 21.01.2021

Übersichtsplan — ohne Maßstab



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
"Am Gänsbrunnen"
Gemarkung Bad König, Flur 2

Satzung - Planteil 2

Blatt 2 von 2

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06252 - 68 90 90
Fax 06252 - 68 90 91
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de