



Bebauungsplan

„Auf dem Lehn“ Hessisch Lichtenau, Stadtteil Walburg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Wohngebiet VVA 1 und WA 2 dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 (2) u. (3) BauNVO wird es als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das „Allgemeine Wohngebiet“ für Nutzungen nach § 4 (1) u. (2) BauNVO gewidmet.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 – Nr. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht zulässig.

Das Mischgebiet dient vorwiegend dem Wohnen, in geringen Maße als Gewerbefläche. Gemäß § 1 (2) Nr. 6 u. § 1 (3) BauNVO wird es als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das Mischgebiet für Nutzungen nach § 6 (1) u. (2) BauNVO gewidmet.

Zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 5 und 8 aufgeführten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Nr. 5 sowie Vergnügungsstätten gemäß Nr. 8 sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB) Wohngebiet

Gemäß § 17 (1) BauNVO werden für das Allgemeine Wohngebiet folgende Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sowie in Garagengeschossen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Mischgebiet

Gemäß § 17 (1) BauNVO werden für das Mischgebiet folgende Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (Z) = 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und die unter der Geländefläche hergestellte Garagen in Vollgeschossen sowie in Garagengeschossen, werden, nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

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

Die Zahl der privaten Stellplätze und Garagen ist nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hess. Lichtenau zu ermitteln und anzulegen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In dem Mischgebiet (MI) wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine offene Bauweise (0) festgesetzt.

1.5 Mit einem Fahr-, Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. Nr. 21 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraße und Fußweg sowie Verkehrsgrünflächen, die nach den Erfordernissen der StVO herzurichten sind. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie der Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsträger geringfügig geändert werden. Die Zufahrtsbreite zum Grundstück darf 6,00 m nicht überschreiten. Sichtfelder in den Einmündungsbereichen zur Bundesstraße B 7 sind dauerhaft freizuhalten.

Sofern sich aufgrund der nach den geltenden Richtlinien festgelegten Höhenführung der geplanten Erschließungsstraßen Höhendifferenzen zwischen OK Erschließungsstraße und angrenzender OK Grundstücksfläche ergeben, werden diese durch Böschungen ausgeglichen, die auf den Grundstücksflächen zu liegen kommen. Der Eigentümer bzw. Erwerber der Grundstücksflächen hat dies auf Dauer ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Die Unterhaltung dieser Böschungsfelder obliegt dem Grundstückseigentümer.



2. Grünordnerische Festsetzungen

Zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft durch die geplante Ausweisung von Bauflächen, Verkehrsflächen usw. werden landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen. Durch Planzeichen und textliche Festsetzungen werden Flächen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die dort festgesetzten Pflanzungen sind vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der angrenzenden bzw. betroffenen Grundstücke sind von den Grundstückseigentümern bzw. Grundstückserwerbern zu dulden.

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), Nr. 25 Buchst. a und (6) Bau - GB)

2.1.1 Pflanzflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze

Zur Einbindung in die Landschaft und als Puffer- und Schutzzone sowie zum Ausgleich des Eingriffes werden entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und zwischen geplanten und vorhandenen MI - Gebiet im südlichen Bereich ein ca. 4 m breiter Pflanzstreifen und in mitten des Geltungsbereiches ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Davon unberührt ist die Zulässigkeit auf Verzicht von Gebüschpflanzungen auf den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen, die im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke (Zufahrten) sowie durch Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsträger freizuhalten sind.

Die Bepflanzung dieser Puffer- und Schutzzone ist durch standortgerechte Pflanzungen entsprechend auszuführen.

Pflanzschema Nr. 1 (Breite ca. 5 m, Länge ca. 10 m)

Hochstämme einreihig
(10 - 12 cm), Pflanzabstand 5 m

Sträucher dreireihig
(100 - 150 cm), Pflanzabstand 2 m

Auswahl geeigneter Gehölzarten

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymifis europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose

Hochstämme

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.2 Grünflächen innerhalb der als WA - Fläche ausgewiesenen Baugrundstücke

Die hier vorgesehenen Grünflächen müssen eine Mindestgröße von 55% des veräußerbaren Grundstückes betragen.

- Zur Einbindung und optischen Auflockerung der WA - Flächen in die Landschaft sind mindestens 25 % der Mindest- Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen,
- Pflanzmenge von 1 Hochstamm pro 150 m² angefangener Mindest-Grünfläche
- Pflanzmenge von 25 Sträuchern pro 100 m² angefangener Mindest-Grünfläche,
Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, 100 - 150 cm

Die Pflanzung einer strukturnahen Gehölzfläche erfolgt zunächst in den Randzonen (Bereich der geplanten Umzäunungen) und die verbleibende prozentuale Bepflanzung auf den übrigen Innenflächen.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung der Bauvorhaben erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine Ersatzpflanzung erfolgt.

2.1.3 Grünflächen innerhalb der als MI - Fläche ausgewiesenen Baugrundstücke

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Mischgebietsfläche sind als Grünflächen anzulegen.

- Zur Einbindung und optischen Auflockerung der MI - Fläche in die Landschaft sind mindestens 25 % der Mindest-Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzmenge von 1 Hochstamm pro 250 m² angefangener Mindest -Grünfläche
- Pflanzmenge von 25 Sträuchern pro 200 m² angefangener Mindest-Grünfläche,
Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, 100 - 150 cm

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§§ 5 (2) Nr. 10 (4), 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB als Ausgleichsmaßnahme

2.2.1 Ersatzmaßnahme zum Ausgleich

Die in der Biotopwertbilanzierung ermittelte Biotopwertdifferenz von 311.760 Punkten wird als Ausgleichszahlung in Form von Öko-Punkten auf das Öko-Konto der Stadt Hessisch Lichtenau gezahlt werden und für Renaturierungsmaßnahmen an dem Gewässer „Losse“ verwendet, um an diesem Gewässer den Wasserhaushalt, die Gewässergüte und die Einbindung des Gewässers in die Natur zu verbessern. Von der Stadt Hessisch Lichtenau wurde bereits eine Planung zur Renaturierung des Gewässers „Losse“ in Auftrag gegeben.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Trauf- und Firsthöhe

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine talseitige Traufhöhe (Gebäudehöhe) von max. 5,00 m zulässig, gemessen von Abstandsmaß von Oberkante Unter-



geschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachaufbauten.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine talseitige Traufhöhe (Gebäudehöhe) von max. 8,00 m zulässig, gemessen von Abstandsmaß von Oberkante Untergeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachaufbauten.

3.2 Fassade, Fenster und Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wahnggebiet (WA 1, WA 2) und Mischgebiet (MI) sind die gemäß „Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach) sowie Dachneigungen von 0° - 50° bei 1-geschossiger Bauweise und Dachneigungen von 0° - 40° bei 2-geschossiger Bauweise zulässig.

Für die gemäß § 6 (2) BauNVO Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. In Anpassung an die in der Nähe vorhandenen Gebäude werden ausschließlich rote oder dunkle Dacheindeckungen zugelassen.

Um Auswirkungen auf das geplante WA 2 - Gebiet zu vermeiden, müssen im MI - Gebiet die Bauteile der Außenhaut der Gebäude (Fassade / Fenster) ein bewertetes Schalldämmmaß in der Größenordnung haben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden. Den Nachweis über die Einhaltung dieser v.g. Orientierungswerte führt der Bauherr in dem Baugenehmigungsverfahren.

3.3 Einfriedigungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Zäune, lebende Hecken und Mauern, auch in Kombination zulässig. Die Höhe der Zäune und lebenden Hecken darf maximal 0,90 m betragen.

Sind aus topographischen Gründen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern erforderlich, so sind diese als Trockenmauern aus Naturstein aus ortstypischem Material herzustellen und durch eine entsprechende Bepflanzung (z. B. Hänge- und Klettergewächse) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Grundstücksgestaltung

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind

als Grünflächen anzulegen. Die hier vorgesehenen Grünflächen müssen eine Mindestgröße von 55 % des veräußerbaren Grundstückes aufweisen.

Für jedes Bauvorhaben sind an geeigneter Stelle Mülltonneneinstellplätze in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen. Mülltonneneinstellplätze, Lagerplätze und Abfallsammelplätze sind mit einem festem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur für Kfz-Stellplätze sowie als Zufahrten zulässig. Zur Minimierung der Flächenversiegelungen und zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit sind die Stellplätze und Zufahrten mit sickerfähigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungen auszuführen, z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Betonrasensteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen.

4 Hinweise

4.1 Dachflächenwasser

Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Regenwassers und von unbelasteten Oberflächenwasser zur Bewässerung und Nutzung als Brauchwasser sowie eine Versickerung des Regenwassers in private Freiflächen bzw. in private Teiche wird empfohlen.

4.2 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg/L., anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Hess. Lichtenau oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen.

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.3 Planunterlagen

Die gemäß § 9 BauG8 erforderlichen Unterlagen des Bebauungsplanes „Auf dem Lehn“ Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktplan liegen als gesonderte Unterlagen vor.