



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 52 "Auf dem Mellnauer Höhlchen"

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

-beschleunigtes Verfahren-

April 2022

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Aufbauhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Artikel 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) dürfen bauliche Anlagen mit geneigten Dächern eine Traufhöhe (TH) von 6,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) dürfen bauliche Anlagen mit geneigten Dächern eine Traufhöhe (TH) von 7,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschreiten (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen). Die Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

1.2.2 Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

1.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.3.1 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass sich vor der Garagenöffnung/ Carpotöffnung ein mindestens 5,0 m langer Zufahrtbereich befindet.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
- 1.5.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen müssen als Garten- oder Grünflächen angelegt werden. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.3 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 1.5.4 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.

1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

1.7 Bauliche Maßnahmen zur Nutzung der Nahwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 1.7.1 Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Anschlusses an die öffentliche Nahwärmeversorgung im Baugebiet sind die Räume für die Unterbringung des Anschlusses an der zur nächstgelegenen öffentlichen Straße orientierten Gebäudeseite anzuordnen.

1.8 Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

1.8.1 Zur Schonung des Wasserhaushalts soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, versickert oder verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

1.8.2 Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Grundstück eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 4 kbm Retentionsvolumen) zu errichten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die zulässige Dachneigung 0° - 40°. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobiierte Ziegel nicht zulässig.

Dächer die als Flachdächer (Dachneigung < 5°) ausgebildet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.3 Gestaltung der Baukörper mit Flachdach (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach muss das Obergeschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Erdgeschosses baulich zurückgesetzt werden (Staffelgeschoss i.S. von § 2 Abs 4 HBO).

2.4 Gestaltung der Gebäude (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

Unmittelbar aneinander angrenzende Doppelhaushälften sind in Bezug auf Farbgebung, Formensprache und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sollen mit mind. 15 cm Bodenabstand installiert werden und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

2.6 Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

2.7 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.8 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HBO)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 1 qm je Grundstück im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und eine Gesamtgröße von 2 qm Grundstück im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen soll der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), ausgestattet werden.

3.5 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

3.6 Altablagerung „Auf dem Mellnauer Höhlchen“

Im Plangebiet befindet sich eine Geländestruktur eines ehemaligen „Hohlweges“. Diese ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Gemäß Gutachten *Voruntersuchung Altablagerung „Auf dem Mellnauer Höhlchen“* des Gutachterbüros GEOLook, Münchenhausen, vom 20.10.2020 konnte der ehem. „Hohlweg“ lokalisiert werden. Nach Aussage des Gutachtens wird folgender Hinweis gegeben: „Bei der weiteren Planung des Neubaugebietes sollte der ehemalige Hohlwegbereich nicht von Gebäuden überbaut werden. Es kann hierbei zu nicht unerheblichen nachträglichen Sackungen kommen. Sollte der Hohlwegbereich dennoch überbaut werden, so sind die Auffüllungen zu durchgründen (...). Für gartenbauliche Zwecke sind die Hohlwegauffüllungen (außerhalb der Bauschutt- und Müllablagerungen) geeignet.“

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Hinweis:

Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.2 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge

(Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen)