

Bebauungsplan „Katzenacker II“ **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 9 (3) BauGB
 - 1.1. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 360,00 müNN nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
 - 1.3. Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Dachgeschoss ist bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.

2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten.
Carports sowie Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straße und zu den Fußwegen einhalten.
Stellplätze sind ohne Mindestabstand, daher uneingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 und § 14 BauNVO).

4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des zuständigen Entsorgungsunternehmens zulässig, z.B. wenn die Gründe für das Leitungsrecht entfallen oder wenn es sich um Garagen oder Nebenanlagen handelt.

7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wenn in Schlafräumen des Allgemeinen Wohngebietes mit Index 1 Fenster in Richtung der Landesstraße vorgesehen sind, sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen einzubauen. Alternativ zu den Lüftungseinrichtungen sind auch Fenster, die im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen, z.B.: Hafencityfenster, zulässig. Diese Fenster müssen den Mittelungspegel um mindestens 9 dB(A) senken.

Wenn nur in Richtung der Landesstraße Außenwohnbereiche, zum Beispiel Balkone oder Terrassen, angeordnet werden, sind schallpegelreduzierende Maßnahmen vorzusehen, zum Beispiel verglaste Balkone, Wintergärten, Loggien. Wenn Wohnungen mehrere Außenwohnbereiche in Richtung der Landesstraße erhalten, muss mindestens eine baulich geschlossen sein. Die Schließung ist nicht erforderlich, wenn auch an einer lärmabgewandten Gebäudeseite Außenwohnbereiche angeordnet werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- 7.2 Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Steingärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.
9. Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- 9.1. Es ist nur max. ein einziges Staffelgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.
- 9.2. Für die Dacheindeckung dürfen keine glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien verwendet werden.
- 9.3. Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Einfriedigungen, Stützmauern und Ähnliches nicht zulässig. Dies gilt bis zu einer Entfernung von 3,00 m der Straßen und Fußwege, Ausnahme: Für die Baugrundstücke, die an den Fußweg mit Index 2 grenzen, sind Einfriedigungen ab 2 m Abstand zulässig.
- 9.4. Entlang der Bahntrasse sind mindestens 1,0 m hohe Einfriedigungen, gerechnet ab geplantem Geländeniveau, vorzusehen.

- 9.5. Als Außenbeleuchtung sind zulässig:
- Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen;
 - Leuchtmittel mit geringem Anteil UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin; max. 3000 Kelvin);
 - niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen; auf Masten nicht höher als 4,0 m
 - Leuchtdichte von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m².
Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m².
Hintergründe sind dunkel zu halten.
 - Die Lampen sind bedarfsorientiert zu steuern und nachts abzuschalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 10.1. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. Feste Hindernisse, z.B. Bäume und Einfriedigungen, sind innerhalb der Bauverbotszone nur mit einem Abstand von mind. 9,50 m zum Fahrbahnrand zulässig.
- 10.2. Durch die entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes verlaufende Bahntrasse kann es durch den Eisenbahnbetrieb und die Instandhaltung sowie Erneuerung der Bahnanlagen zu Immissionen, insbesondere Schall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug kommen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden. Gehölzpflanzungen dürfen nur unter Berücksichtigung der Mindestpflanzabstände gemäß der Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ der Deutschen Bahn vorgenommen werden.
- 10.3. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 WHG). Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“

- 10.4. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. 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 bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Aufgestellt: 02.06.2020

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

