

Gemeinde Körle
Bebauungsplan Nr. 20 „Mühlenfeld - Riesenrain“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

04. März 2020

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) Baugesetzbuch
(BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO i.V. mit
§ 1 (6) BauNVO

- 1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind zulässig
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2.2 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit
§ 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb des Geländes überschritten werden.

2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneiveau.

Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit

3.1 Baugrenzen § 16 (2) BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3.2 Nebenanlagen §§ 14 und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5 Grünfestsetzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Anpflanzen von Bäumen in Bezug auf Stellplätze

Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14/16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.2 Befestigte Flächen

Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen (siehe Hinweis 3). Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

5.3 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten. Zusätzlich sind 5 % der privaten Grundstücksflächen mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (mind. 1 Strauch je 3 m² bzw. 1 Baum je 40 m²) anzulegen und zu erhalten.

5.4 Dachbegrünung

Garagen- oder Carportdächer sind mit extensiver Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

5.5 Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Aesculus carnea
Betula pendula
Carpinus betulus
Coryllus colurna

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Roßkastanie
Scharlach-Roßkastanie
Sand-Birke
Hainbuche
Baum-Hasel

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre
Amelanchier arborea
Crataegus laevigata
Paul's Scarlet'
Crataegus lavalleyi
«Carrierei»
Fraxinus ornus
Feld-Ahorn
Felsenbirne
Rotdorn
Apfeldorn
Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Prunus x schmittii	Zierkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus spec.	Birne / Wildbirne
Tilia cordata	Winter-Linde		
Quercus frainetto	Ungarische Eiche		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Tilia euchlora	Krim-Linde		
Tilia tomentosa	Silber-Linde		
Tilia x europaea	Holländische Linde		

Schmalkronige Bäume:

Prunus serrulata amanogawa	Säulenkirsche
Crataegus monogyna Stricta	Säulenweißdorn

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedung der Grundstücke § 91 HBO

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.

Die Errichtung von massiven Einfriedungen (Mauern) ist unzulässig. Sockel-mauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig.

2. Retentionszisternen § 91 HBO

Regenwasserbewirtschaftung:

Für nicht gewerblich genutzte Bereiche ist anfallendes Niederschlagswasser einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Pro 50 m² versiegelter oder bebauter Fläche ist 1 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.

Der Drosselabfluss errechnet sich wie folgt:

$7,56 \text{ l/s} \times \text{m}^2 \text{ (versiegelter Fläche)} / 0,1 \text{ ha}$

C. HINWEISE

1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Entsprechende Nebenbestimmung sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

2 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3 Niederschlagsentwässerung

Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden können, sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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)."

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGB-NatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Pflanzenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017.

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Stellplatzsatzung der Gemeinde Körle in ihrer jeweils gültigen Fassung.