



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. 4 „Sellnberg“, 2. Änderung

Teilgebiet „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße“

Für den Plangeltungsbereich zwischen der Philosophenstraße im Nordosten, der Wilhelm-Liebknecht-Straße im Südwesten und den im Nordwesten sowie Süd- und Nordosten durch Nachbarparzellen abgegrenzten Flurstücke in der Gemarkung Wieseck in der Flur 4 die Flurstücke 4, 5/1, 13/1, 13/2, 502 sowie 17/2 teilweise und 395 teilweise.

Planstand:

- Satzungsbeschluss-

13.06.2014

Stadtplanungsamt

Rechtsgrundlagen und Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 Nr. 2, § 18 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

In den Baufeldern A-C werden die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) wie folgt festgesetzt:

A	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,5 m ü. NN
B	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,0 m ü. NN
C	TH max. 172,5 m ü. NN	FH max. 176,5 m ü. NN

2.2 Ermittlung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.

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

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt und Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 21a BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich Fahrradabstellplätzen und Abstellräumen zulässig. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen oder außerhalb der mit Gebäuden überbauten Bereiche und von Treppenaufgängen mit einer gärtnerisch gestalteten Anschüttung der Sockel-Wandflächen über dem natürlichen Gelände zu versehen.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 5.1 Mindestens 35 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.
- 5.2 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, als Rasenflächen mit Stauden zu bepflanzen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen sind auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.
- 5.3 Die anzupflanzenden Bäume sind als Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.

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

Nicht überdachte Flächen, (Stellplätze) und Wege außerhalb der TGA-Unterbauung sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden mit Ausnahme von untergeordneten Anbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.
- 1.2 Stark reflektierende Materialien (Reflexionsgrad von mehr als 50%) für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1 Dachaufbauten sind mit einem max. Gesamtanteil von 1/3 der Trauflänge bezogen auf die Summe der Trauflängen des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Zum öffentlichen Raum hinsind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2m zulässig.
- 4.2 Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

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

1. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

2. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Artenschutz

Auf dem überplanten Gelände ist die Schleiereule in einer Scheune als Brutvogel vorhanden (letzter Brutnachweis 2013 gemäß Auskunft der Vogelschutzgruppe).

Für die streng geschützte Schleiereule ist ein Ersatzbruthabitat in der Ortslage von Wieseck zu schaffen (CEF-Maßnahme). Ein Abbruch der Scheune mit Schleiereulenbrutquartier kann erst nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme resp. nach Beendigung der Brutzeit und Schaffung eines Ersatzquartiers erfolgen. Gemäß § 44 (1) 2. BNatSchG ist die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätte der streng geschützten Schleiereule in Wieseck zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nicht erteilt werden, da zumutbare Alternativen zum Erhalt der lokalen Population gegeben sind.

Die Potentialanalyse hat zum Ergebnis, dass die Arten Zwergfledermaus, Haussperling, Bluthänfling und Girlitz nachgewiesen werden können.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus spec. Weißdorn

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen

Waldrebe (*Clematis spec.*)

Efeu (*Hedera helix*)

Hopfen (*Humulus lupulus*)

Geißblatt (*Lonicera spec*)

Kletter-Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Wilder Wein (*Parthenocissus spec*)

Weinrebe (*Vitis vinifera*)

Stadtplanungsamt, 13.06.2014