



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II
Grundfläche (max.) in qm	250	480
Gebäudehöhe (max.) in m*	8,50	7,50
Bauweise	offen	offen

* DEFINITION DER GEBÄUDEHÖHE
Unter der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern wird mit Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Ausschluss von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2. Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

2. Private Grünfläche: Freizeitgärten (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Auf den privaten Grünflächen sind zweckdienliche Bebauungen mit einer Grundfläche von 14 m² in Form von Gartenhäusern zulässig. Die Gartenhäuser dürfen einen Umfang von 30 m² umbauten Raum einschließlich eines überdachten Freisitzes nicht überschreiten.

3. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

- Obstbäume:**
Malus domestica (Kulturapfel)
Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sträucher:**
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pflaflenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

- Kletterpflanzen:**
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis spec. (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Rosa spec. (Kletterrosen)
Parthenocissus tricuspidata (Dreiblattige Jungfernrebe)
Polygonum aubertii (Kletterknöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad zulässig. Es sind alle Dachformen zulässig.

2. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten anzulegen; je Grundstück sind mindestens zwei Hochstamm-Obstbäume und 5 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Datum	Erstellung / Änderung
19.06.2020	sw Erstellung
30.10.2020	sw Ergänzungen, Änderungen
20.11.2020	sw Änderungen, FS neu, gecheckt
07.01.2021	ja FS neu
19.01.2021	sw FS neu
01.07.2021	sw Änderungen WA+Baufenster, FS neu
07.10.2021	sw FS neu, gecheckt

geprüft: 02.11.2021, J. A. Dateiname: basbr_2d8_Endfassung.dwg
 Blattgröße: 103 cm x 50 cm
 erstellt mit: StadtCAD 20
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

TEXTFESTSETZUNGEN

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im WA1 und WA2 über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Niederschlagswasserableitung hat über eine Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 0,1 l/s in den verrohrten Bombach zu erfolgen. Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss im WA1 3 m³ und im WA2 6 m³ betragen.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen sind auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind zuvor auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Die Höhlen sind bei Nichtanwesenheit von Tieren zu verschließen bzw. die betroffenen Bäume unverzüglich zu entfernen.

In den Baumbestand der Grünflächen im Norden des Plangebietes sind insgesamt 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (Halbhöhle, ovales Einflogloch mit den Maßen von 4,8 cm hoch und 3,2 cm breit) dauerhaft anzubringen und bei Ausfall zu ersetzen.

3. Wasser- und Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 12.07.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 22.07.2021	bis 06.08.2021
bekanntgemacht	am 21.07.2021	bekanntgemacht	am 21.07.2021
		Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom	bis
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 12.07.2021	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 02.09.2021	bis 04.10.2021	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
bekanntgemacht	am 25.08.2021	bekanntgemacht	am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 02.09.2021	bis 04.10.2021	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom	bis
Satzungsbeschluss	am 01.11.2021	Bestätigung der Verfahrensvermerke	
		den	
		Bürgermeister	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	- entfällt -		

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
 rechtskräftig ab
 den
 Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Eine Vermischung mit unbleibtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

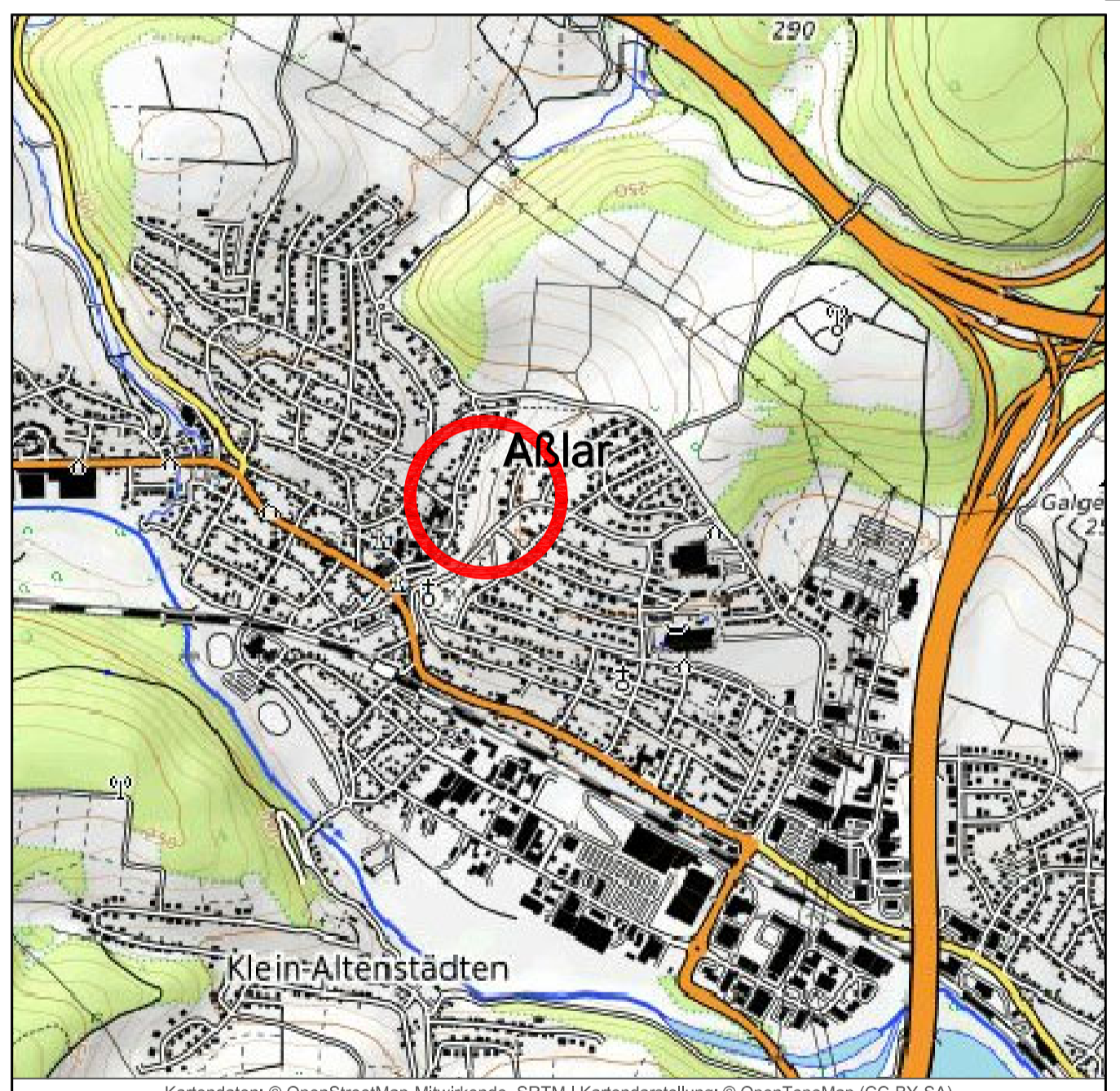
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich ist, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

4. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können. Diese 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).

5. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.



Stadt Aßlar
 Bebauungsplan Nr. 1.45
 "Brunnenweg"
 Kernstadt