

Stadt Aßlar

Bebauungsplan „Aßlar West“ - Vorentwurf

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet

1.1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- Tankstellen sind unzulässig. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB: Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sind von dem Ausschluss ausgenommen.

1.1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO: Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.3.1 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten (außer bei Gemeinschaftsgaragen), Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.3.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1.3.2.1 Die Flächen außerhalb der Retentionsmulde sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Soweit hierfür eine Einsaat erforderlich ist, ist hierfür regionaltypisches und standortgerechtes Kräutersaatgut zu verwenden.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

1.3.2.2 Innerhalb der Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Retentionsmulde als unbefestigtes Becken anzulegen. Technische Bauwerke zu Zwecken der Hochwasserrückhaltung (z.B. Einlauf- oder Ablaufbauwerke) sind auf maximal 1 % der Fläche zulässig.

Der Grund der Retentionsmulde und deren Böschungen sind und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Kräutersaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln.

Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist nach der Einsaat zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren, eine Düngung ist unzulässig.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

1.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die zulässige Gebäudeoberkante darf hierdurch um bis 1,2 m überschritten werden.

1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

1.5 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1.5.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

1.5.2 Pro 5 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Artenliste 1 anzupflanzen, die Mindestgröße der gärtnerisch anzulegenden Baumscheibe beträgt 6 m².

1.5.3 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO:

2.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind nur Gebäude mit Dachneigungen von weniger als 10° zulässig.

2.1.2 Bei Gebäuden mit 2 und 3 Vollgeschossen darf die Oberkante Attika (aufgehenden Mauerwerk) des obersten Vollgeschosses die Oberkante der obersten Vollgeschossdecke maximal um 0,3 m überschreiten.

2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene

Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

2.2.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 2.3.3).

2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

2.3.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie

- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2.3.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die nach Bauplanungsrecht festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (Pflanzqualitäten und Artenlisten vgl. 2.3.3)

2.3.3 Pflanzqualitäten (verbindlich) und Artenlisten (Empfehlungen):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm

Sträucher (Artenlisten 3 und 5): Str., 2 x v., m. B. 100-150 cm

Kletterpflanzen: Topfballen, 2 x v., 60-100 cm

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn - *Acer Campestre*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Wildapfel - *Malus sylvestris*

Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Artenliste 3: Sträucher

Gew. Berberitze - *Berberis vulgaris*

Hainbuche - *Carpinus betulus* Clematis,

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Hasel - *Corylus avellana*

Weißdorn - *Crataegus spec.*

Hundsrose - *Rosa canina*

Woll. Schneeball - *Viburnum lantana*

Gew. Schneeball - *Viburnum opulus*

Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Schwarzer Holunder - *Sabucus nigra*

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Pfeifenwind - *Aristolochia macrophylla*

Waldrebe - *Clematis vitalba*

Schling-Knöterich - *Fallopia baldschuanica*

Efeu - *Hedera helix*

Echtes Geißblatt - *Lonicera caprifolium*

Wilder Wein - *Parthenocissus spec.*

Echter Wein - *Vitis vinifera*

Hopfen - *Humulus lupulus*

Kletterhortenise - *Hydrangea petiolaris*

Blauregen - *Wisteria sinensis*

Wald Geißblatt - *Lonicera periclymenum*

Artenliste 5: blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten

Felsenbirne - Amelanchier div. spec
Kornelkirsche - Cornus mas
Deutzie - Deutzia div. Spec.
Weigelie - Weigela div. Spec.
Mispel - Mespilus germanica
Sommerflieder - Buddleja davidii
Berberitze - Berberis julianae
Spiere - Spiraea div. Spec.
Schneeball - Viburnum div. Spec.

Falscher Jasmin - Philadelphus coronarius
Himbeere - Ribes idaeus
Blut-Johannisbeere - Ribes sanguineum
Stachelbeere - Ribes uva-crispa
Rosen - Rosa div. spec
Forsythie - Forsythia div. Spec.
Gold-Johannisbeere - Ribes aureum
Flieder - Syringa div. Spec.

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

3.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB: Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss werden wie folgt festgesetzt:

Min. Retentionsvolumen Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Vret. = ... cbm

Drosselabfluss-Spende Regenwasser aus dem Gesamtgrundstück Qdr = ... l/s

4 Hinweise

4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Aßlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Gem. § 9 FStrG sind an Bundesstraßen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung, wenn bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Einschränkungen der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

4.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.4 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: 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.

4.5 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

4.6.1 Das Fällung und die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Sofern von diesen Maßnahmen auch künstliche Nisthilfen betroffen sind, sind diese zuvor fachgerecht umzuhängen.

4.6.2 Bauzeitenregelung für Brutvögel oder Attraktivitätsminderung in der Brutphase: Beginnen bauliche Maßnahmen (Abschieben des Oberbodens) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, so sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten zu unterbinden. Dies kann durch regelmäßiges mechanisches Bearbeiten der vorgesehenen Bauflächen (Grubbern) geschehen, um einen Aufwuchs zu verhindern. Davon kann abgesehen werden, wenn der Baubeginn zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar liegt.

4.6.3 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen: Bei Fenstern und/oder Glasfassaden, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sollen geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden. Leicht umsetzbare Maßnahmen sind horizontale Markierungen, Bedrucken des Glases, Verwendung transluzenter Gläser und Einsatz reflexionsarmer Gläser.

4.6.4 Zum Insektenschutz: Es wird empfohlen die Dauer der Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ____:____:_____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____:____:_____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____:____:_____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____:____:_____ bis einschließlich ____:____:_____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ____:____:_____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____:____:_____ bis einschließlich ____:____:_____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ____:____:_____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Aßlar, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten
am: ____ . ____ . ____

Aßlar, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister