



Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Mensfelden

Textliche Festsetzungen
Zum
Bebauungsplan
„Südlich Schlimmstraße“
1. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 02.12.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

- 1.1.1 Gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuschen, Gartenmobilar, Freisitze, Zisternen, Terrassen und Mauern, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.1.2 Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind in der Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB nicht zulässig. Ausnahme: Weidezäune und Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein sowie ein Holzzaun/Grundstück zur Einfriedung von Grabeland (s. 1.4.1).

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

- 1.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

- 1.3.1 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

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

- 1.4.1 Plankarte 1 (Flste. 33/3tlw., 34tlw., 35/1tlw., 36tlw., 37tlw., 38/1tlw., 39/1tlw. und 40tlw., Flur 57, Gemarkung Mensfelden)
Entwicklungsziel: Streuobstwiese
Maßnahmen: Je Baugrundstück sind auf den jeweiligen rückwärtigen südlichen Grundstücksbereichen insgesamt 3 standortgerechte einheimische Mittel- und Hochstammobstbäume zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, Düngung ist unzulässig.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: *Max.* zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Im Traufbereich der Obstbäume sind zur Förderung der Baumentwicklung 3 Mahden zulässig.

Pro Grundstück im südlichen Anschluss an die nicht überbaubare Fläche ist Grabeland mit einer Parzellengröße von max. 80 m² zulässig. Eine Einfriedung der Parzelle mit max. 1.50 m hohen Zäunen aus unbehandeltem Holz bei mind. 20 cm Bodenfreiheit zum Schutz vor Wildverbiss ist zulässig.

1.4.2 Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind in der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Ausnahme: Weidezäune und Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein sowie ein Holzzaun/Grundstück zur Einfriedung von Grabeland (s. 1.4.1).

1.4.3 Plankarte 2 (Nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan „Südlich Schlimmstraße“ aus dem Jahr 2011 Flst 158, Flur 19, Gemarkung Ohren)
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Das durch standortgerechte, regionaltypische Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: *Ein-* bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.5 **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

1.5.1 Anpflanzung einer aufgelockerten Gehölzstruktur (PF 1 und PF 2) aus standortgerechten und einheimischen Laubsträuchern gemäß nachfolgenden Artenlisten und Pflanzqualitäten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 4 m², Sträucher sind in Gruppen jeweils zu 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

Sträucher, u.a. (Empfehlung):

Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Frangula alnus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylesteum
Kornelkirsche	Cornus masRote

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Cralaegus monogyna / laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Zum Grundstücksinnern hin kann die Gehölzstruktur durch Beerensträucher (Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Stachelbeere, Josta u.a.) ergänzt werden.

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: 2 xv., 100-150

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

- 1.5.2 Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen gilt: Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimischen standortgerechte Sträucher, Laub- oder Obstbäume zu ersetzen.

1.6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu den Eingriffen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

- 1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gilt:
Den durch den Bebauungsplan „Südlich Schlimmstraße“ (Jahr 2011) vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Grundstücken (Flurstücke 33/3tlw., 34tlw., 35/1tlw., 36tlw., 37tlw., 38/1tlw., 39/1tlw. und 40tlw., Flur 57, Gemarkung Mensfelden) im Allgemeinen Wohngebiet werden die in der Gemarkung Ohren, in der Flur 19, Flurstück 158tlw. (Plankarte 2) durchzuführenden Maßnahmen als Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von max. 40°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunkeln Farben (schwarz, braun, anthrazit) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und untergeordnete Dachflächen sind abweichende Dachformen, -neigungen und -eindeckungen zulässig.

2.1.2. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachgauben zulässig. Die Dachgaubenlänge darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drenpel bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern, für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie Hecken. Ausnahme: Natursteinmauern.

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

3.1 Brandschutz:

Es dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

3.2 Stellplatzsatzung:

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Wasserhaushaltsgesetz:

Gemäß § 55 Abs. 2 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.

3.4 Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

3.5 Artenschutz:

Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) ist gemäß § 39 BNatSchG nicht zulässig. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen und geschützte Lebensstätten (§ 44 BNatSchG) zu kontrollieren und ein Befreiungsantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 Telekommunikationslinien:

Im Planbereich sowie innerhalb der nördlich angrenzenden Schlimmstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.